

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

ALLEGATO alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello
nell'Esecuzione Immobiliare 215/2024 del R.G.E.

COMUNE DI MORICONE (RM)
VIA DELLA RIFOLTA SNC e VIA DELLA CROCETTA SNC

LOTTO UNO

Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Cat. A/2, Piani Seminterrato, Terra e Primo

LOTTO DUE

Bene N° 2 – POSTO AUTO (AUTORIMESSA), Cat. C/6, Piano Seminterrato

Bene N° 3 – PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE, Cat. F/3, Piano Terra

Bene N° 4 – PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE, Cat. F/3, Piano Primo

Bene N° 5 – PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE, Cat. F/3, Piano Secondo

Bene N° 6 – LASTRICO SOLARE, Cat. F/5, Piano Terzo

ALLEGATO N° 12

PERIZIA PER INCARICO STIMA BENI IMMOBILI VERSIONE PER LA
PRIVACY

ALLEGATO N° 12

Alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,
nell'Esecuzione Immobiliare 215/2024 del R.G.E.



TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

LOTTO UNO

Abitazione di Tipo Civile ubicata in Moricone (RM)
VIA DELLA RIFOLTA SNC, Piani S1, Terra e Primo



Incarico	3
Premessa	3
Lotto Uno.....	3
Descrizione.....	3
Bene N° 1 - Abitazione di Tipo Civile ubicata in Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, Piani S1, Terra e Primo.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotto due.....	15
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Uno	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 215/2024 del R.G.E.....	21
Lotto Uno - Prezzo base d'asta: 183.800,00 €	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22



In data 26/07/2024, il sottoscritto Arch. Amicone Antonello, con studio in Via Antonio del Re, 16 - Piano Stradale - interno, 2 - 00019 - Tivoli (RM), E-mail: antonello.amicone@gmail.com ed E-mail PEC a.amicone@pec.archrm.it, Tel. 333 5704996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione di Tipo Civile ubicata in Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, Piani S1, Terra e Primo (Coord. Geografiche: Latitudine 42.11633262400028 Longitudine 12.770818134569739)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC e VIA DELLA CROSETTA SNC accesso carrabile, Piano Seminterrato (Coord. Geografiche: Latitudine 42.11634685 Longitudine 12.77068435)
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, Piano Terra - (Coord. Geografiche: Latitudine 42.11634685 Longitudine 12.77068435)
- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, Piano Primo - (Coord. Geografiche: Latitudine 42.11634685 Longitudine 12.77068435)
- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, Piano Secondo - (Coord. Geografiche: Latitudine 42.11634685 Longitudine 12.77068435)
- **Bene N° 6** - Lastrico solare ubicato a Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, Piano Terzo, Copertura (Coord. Geografiche: Latitudine 42.11634685 Longitudine 12.77068435)

ASTE
GIUDIZIARIE
LOTTO UNO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Abitazione di tipo civile ubicata a Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, Piani S1, Terra e Primo

ASTE
GIUDIZIARIE
DESCRIZIONEASTE
GIUDIZIARIE
ASPETTI GENERALI DEL CESPITE RICOMPRESO NEL PRESENTE LOTTO UNO

Il Comune di Moricone (Rm) si trova nella Valle del Tevere, a circa 42,00 km da Roma in direzione Nord/Est, a 296,00 metri di altezza s.l.m. ed ha un'estensione territoriale di circa 20,00 km² che si articola lungo le propaggini occidentali dei Monti Lucretili, nelle immediate vicinanze del Monte Gennaro (1.272,00 m) e del Monte Pellecchia (1.368,00 m), nel cuore del Parco regionale naturale. Per posizione ed estensione, lo stesso, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale.

Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, sono situati in prossimità del Centro Storico della cittadina, in una zona di completamento urbanistico, caratterizzata da un'edificazione composta prevalentemente da palazzine che si articolano verticalmente, lungo un modesto numero di piani. Il tutto è raggiungibile dalla strada denominata VIA DELLA RIFOLTA che presenta caratteristiche prettamente "pedonali"; percorribile, data la larghezza ridotta, per gran parte a piedi; la sessa diparte dal varco presente tra i due fabbricati identificati dai civici N° 63 e N° 65, posti sulla strada provinciale (SP636), alla quale è direttamente collegata in maniera perpendicolare. È inoltre presente un accesso di natura carrabile, posto nella parte posteriore rispetto alla strada suddetta, raggiungibile da VIA DELLA CROSETTA (prolungamento di Via

della Rifolta), dove si trova un cancello carrabile che immette all'interno di un'altra particella, non oggetto della presente procedura, oltre la quale si trovano, prima l'area destinata a Bene Comune non Censibile e poi i N° 2 fabbricati gravati da pignoramento immobiliare oggetto dei LOTTI UNO e del DUE. Per caratteristiche tipologiche la struttura, ricompresa nel presente LOTTO UNO, è assimilabile ad un corpo di fabbrica unico che occupa un'intera particella ed è composto da tre livelli tra loro sovrapposti e collegati internamente da scala interna; il cespite è raggiungibile esclusivamente a piedi da Via della Rifolta. La costruzione, di quanto in oggetto, è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 ed è stata poi modificata a seguito di variazioni edilizie e mutamenti che ne hanno trasformato la destinazione d'uso alla fine degli anni 80°, in concomitanza con la costruzione del manufatto al LOTTO DUE; per la stessa è stata rilasciata una concessione edilizia poi rinnovata più volte nel periodo che va dal 1985 al 1995.

Non sono stati reperiti, il certificato di fine lavori, il Certificato di Agibilità, il Certificato di Collaudo Statico e l'Attestato di Prestazione Energetica del cespite.

DATI COMUNE DI MORICONE (RM)

Indirizzo: - Sezione - Foglio 30, Particella 462; Individuato in zona OMI: B1/Centrale/CENTRO ABITATO (VIA INDIPENDENZA), Valori OMI 2024/2; Città: MORICONE, Provincia: Roma, Regione: Lazio, C.a.p. 00010, Nazione: Italia, Codice catastale: F730, Codice Istat: 058067, Ripartizione geografica: Istat Centro, Grado urbanizzazione: "Zone rurali" o "Zone scarsamente popolate"; Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale denominazione: Roma, Tipologia: Città metropolitana; Zona altimetrica denominazione: Collina interna, Altitudine centro: 296 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1903; periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 2683 (2011), Popolazione residente: 2468 (2019) Coordinate: Latitudine 42.11634685 Longitudine 12.77068435.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE PRESENTI NEL FABBRICATO RIGUARDANO:

- L'impianto elettrico risulta esistente e funzionante.
- L'impianto di riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di termosifoni e di un camino.
- L'impianto idrico è allacciato alla linea di adduzione.
- Sono presenti, nell'angolo cottura, fornelli alimentati da gas.
- Non è stato reperito il certificato di allaccio in fogna.
- L'impianto di condizionamento è presente in alcuni ambienti.

Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti i relativi certificati.

SOPRALLUOGO

Il giorno 11/10/2024 in accordo con il Custode Giudiziario ed alla presenza della figlia del debitore esecutato è stato regolarmente effettuato l'accesso presso gli immobili in oggetto, per come in precedenza concordato. In tale data sono state eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo del titolo amministrativo edilizio reperito presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne la reale corrispondenza.

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE UBICATA A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA S.N.C. - PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO (RIGUARDA UN INTERO FABBRICATO)

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2, Cl 5, vani 8,5, Sup. Cat. Totale: 287,00 m² Totale: escluse aree scoperte: 277,00 m², Rendita 460,94 €); distinta dalla particella 364, priva di Subalterno e situata nel Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piani Seminterrato, Terra e Primo.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 287,00 m² escluse aree scoperte: 277,00 m²) in 8,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo i tre livelli sovrapposti che costituiscono la totalità del volume del manufatto in cui ricadono, i vari piani sono tra loro interconnessi e raggiungibili mediante l'attraversamento delle due scale interne che li collegano verticalmente; mentre i N° 2 accessi al bene si trovano entrambi in aderenza a Via della Rifolta, uno è posto al piano seminterrato e l'altro al

piano terra (*rispettivamente a ridosso dei prospetti orientati a Nord/Est e Sud/Est*). L'unità è provvista anche di due porte finestre, al piano seminterrato, che consentono di raggiungere il terrazzo posto al medesimo livello. Inizialmente le tramezzature ed i setti murari (*elementi divisori*) caratterizzano lo sviluppo dello spazio, circoscritto in una figura geometrica di forma regolare, iscrivibile in un quadrato, che si articola lungo i seguenti livelli:

- AL PIANO SEMINTERRATO PRIMO sono presenti: l'ingresso, la cucina con annessa sala da pranzo, il bagno, il disimpegno che conduce all'ampio soggiorno caratterizzato dalla presenza di un camino e di una scala che lo collega al piano superiore; completano la consistenza di detto livello il terrazzo e la scala esterna.
- AL PIANO TERRA sono presenti: l'ingresso, il ripostiglio, il disimpegno, il bagno, la camera da letto e lo studio (*adibito a camera da letto*); oltre le due rampe di scale che conducono rispettivamente una al piano superiore e l'altra a quello inferiore.
- AL PIANO PRIMO (SOTTOTETTO) sono presenti: tre locali di deposito e due terrazzi a livello; il tutto è raggiungibile esclusivamente dalla scala interna.

L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (*disimpegno, ripostiglio e bagno*) nella porzione centrale e laterale dei vari livelli, direttamente collegati ai vani principali, provvisti di affacci prospettici e vani murari di collegamento interni. Si rileva un'altezza tra i livelli variabile, dovuta alla presenza di un solaio a "volta", posto a copertura del piano inferiore, dove nella parte centrale il valore massimo si avvicina a circa 3,70 ml, mentre lungo i lati perimetrali l'altezza è pari a 2,00 ml. Al piano terra l'altezza rilevata è pari a 2,80 ml, mentre al piano primo l'altezza massima è pari a 2,50 ml che diminuisce a seconda dell'inclinazione delle falde di copertura. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti dei due bagni e della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di grate e/o persiane. Il manufatto è stato ristrutturato alla fine degli anni 80' e non necessita di interventi di manutenzione urgenti. La conformazione planivolumetrica di detto bene, per come verificato in sede di accesso, differisce sia rispetto a quanto autorizzato nei titoli edilizi acquisiti sia rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

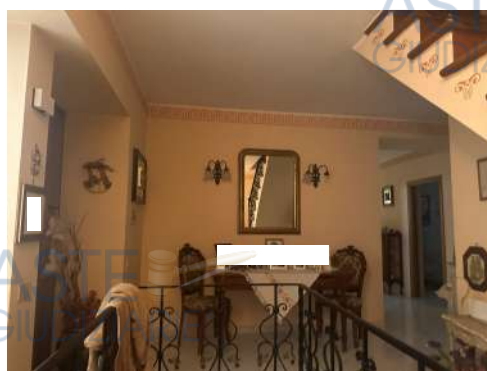
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE UBICATA A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA S.N.C. - PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO (RIGUARDA UN INTERO FABBRICATO)

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE UBICATA A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA S.N.C. - PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO (RIGUARDA UN INTERO FABBRICATO)

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' DEL BENE OGGETTO DEL LOTTO UNO

L'attuale titolare e proprietario degli immobili (*Debitore Esecutato*) ha acquistato con atto di Compravendita a Rogito del Notaio **** Omissis **** con studio in Roma del **** Omissis **** tre locali di deposito al piano terra, distinti presso NCEU di detto Comune al foglio **** Omissis **** confinanti con detta Via, altra proprietà acquirente, **** Omissis ****.

DATI ESTRAPOLATI DAL CERTIFICATO CONTESTUALE (DI RESIDENZA E DI STATO CIVILE).

- Risulta nato: il **** Omissis **** in **** Omissis ****, Atto **** Omissis ****
- Risulta Coniugato: con la signora **** Omissis **** a **** Omissis **** il **** Omissis ****.
- Risulta iscritto all'indirizzo: **** Omissis ****, Comune **** Omissis ****.
- Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta: **** Omissis ****
- Risulta in possesso della cittadinanza **** Omissis ****.
- Risulta iscritto nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente.

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

L'Ufficio dello Stato Civile del Comune di **** Omissis **** certifica che dalla consultazione dal Registro degli atti di matrimonio nell'anno **** Omissis ****, il soggetto titolare si è unito in matrimonio (non vengono correttamente riportati i dati anagrafici di uno dei due coniugi).

ANNOTAZIONI A MARGINE

Con atto in data **** Omissis **** a rogito del notaio **** Omissis **** del distretto notarile di **** Omissis **** gli sposi **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con atto in data **** Omissis **** a rogito del notaio **** Omissis **** gli sposi **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno COSTITUITO FONDO PATRIMONIALE che non riguarda i cespiti oggetto della presente procedura.

CONCLUSIONI

I cespiti risultano essere di proprietà esclusiva del signor **** Omissis ****; l'acquisto è avvenuto nel periodo storico precedente al matrimonio.

CONFINI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE UBICATA A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA S.N.C. - PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO (RIGUARDA UN INTERO FABBRICATO)

IL **BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2)**, posta ai PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO distinta al foglio **** Omissis ****; confina con:

Distacco con il Bene Comune non Censibile distinto dalla Particella **** Omissis **** a Sud/Ovest, Via della Rifolta a Nord/Est e Sud/Est e con il fabbricato distinto dalla particella **** Omissis **** a Nord/Est (altre u.i.u.); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE UBICATA A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA S.N.C. - PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO (RIGUARDA UN INTERO FABBRICATO)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BENE N° 1 - Abitazione di tipo civile (Catastalmente PIANO SEMINTERRATO), Superficie residenziale	98,00 mq	109,00 mq	1	109,00 mq	Variabile Min 2,00 ml Max 3,70 ml	Seminterrato
BENE N° 1 - Abitazione di tipo civile (Catastalmente PIANO SEMINTERRATO), Superficie terrazzo	-	21,80 mq	0,35	7,63 mq	-	Seminterrato
BENE N° 1 - Abitazione di tipo civile (Catastalmente PIANO TERRA), Superficie residenziale	94,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	2,80 ml	Terra
BENE N° 1 - Abitazione di tipo civile (PIANO PRIMO), Superficie accessoria	62,00 mq	72,00 mq	0,35	25,20 mq	Variabile Max 2,30 ml	Primo
BENE N° 1 - Abitazione di tipo civile (PIANO PRIMO), Superficie terrazzo	22,00	26,00 mq	0,35	9,10 mq	-	Primo
Totale superficie convenzionale:				253,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				253,93 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE UBICATA A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA S.N.C. - PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO (RIGUARDA UN INTERO FABBRICATO)

CATASTO TERRENI		
Periodo	Proprietà	Dati Catastali Terreni
Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico	ENTE URBANO	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 363 - Qualità Classe ENTE URBANO, Sup. 170,00 m ² - Graffato No
Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune F730 - Foglio 10 - Particella 363		
Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico	ENTE URBANO	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 364 - Qualità Classe ENTE URBANO, Sup. 110,00 m ² - Graffato No
Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune F730 - Foglio 10 - Particella 363		
CATASTO FABBRICATI		
Periodo	Proprietà	Dati Catastali Fabbricati
Situazione degli intestati dal 29/07/1988 Soppressa dal 13/04/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 363 sub 1 - Categoria C2, Cl.2, Cons. 79,00 m ² - Superficie catastale - Rendita L 229 - Piano T - Graffato No
VARIAZIONE del 13/04/1989 in atti dal 09/10/1999 DA C/2 A ABITAZIONE (n. 36309.1/1989)		
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili Foglio 10 Particella 363 Subalterno 5; Foglio 10 Particella 363 Subalterno 6; Foglio 10 Particella 363 Subalterno 8;		
Situazione degli intestati dal 29/07/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 363 sub 5 - Categoria C2, Cl.3, Cons. 47,00 m ² - Superficie catastale - Rendita L 159 - Piano T -

Soppressa dal 13/04/1989		Graffato No
VARIAZIONE del 13/04/1989 in atti dal 09/10/1999 DA C/2 A ABITAZIONE (n. 36309.1/1989) La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili Foglio 10 Particella 363 Subalterno 1; Foglio 10 Particella 363 Subalterno 6; Foglio 10 Particella 363 Subalterno 8;		
Situazione degli intestati dal 29/07/1988 Soppressa dal 13/04/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 363 sub 6 - Categoria C2, Cl.4, Cons. 35,00 m ² - Superficie catastale - Rendita L 140 - Piano T - Graffato No
VARIAZIONE del 13/04/1989 in atti dal 09/10/1999 DA C/2 A ABITAZIONE (n. 36309.1/1989) La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili Foglio 10 Particella 363 Subalterno 1; Foglio 10 Particella 363 Subalterno 5; Foglio 10 Particella 363 Subalterno 8;		
Situazione degli intestati dal 13/04/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 363 sub 8 - Categoria A2, Cl.5, Cons. 8,5 vani, Superficie Catastale 150,00 m ² Totale escluse aree scoperte 150,00 m ² - Rendita 460,94 - Piani T-1-2 - Graffato No
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario VARIAZIONE del 13/04/1989 in atti dal 09/10/1999 DA C/2 A ABITAZIONE (n. 36309.1/1989) Mappali Terreni Correlati Codice Comune F730 - Foglio 10 - Particella 363 - Codice Comune F730 - Foglio 10 - Particella 364		
CATASTO FABBRICATI - ATTUALI DATI IDENTIFICATIVI Ottenuti a seguito di giusta variazione		
Periodo	Proprietà	Dati Catastali Fabbricati
Unità immobiliare dal 23/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 364 - Categoria A2, Cl.5, Cons. 8,5 vani, Superficie Catastale 287,00 m ² Totale escluse aree scoperte 277,00 m ² - Rendita 460,94 - Piani S1-T-1 Graffato No
VARIAZIONE del 22/12/2025 Pratica n. RM0813175 in atti dal 23/12/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VMIESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 813175.1/2025)		

DATI DERIVANTI DA:

Comune di MORICONE (Codice: F730) - Provincia di ROMA - Catasto Fabbricati
 Foglio 10 Particella 364

Le variazioni hanno riguardato i seguenti immobili soppressi:
 Foglio 10 Particella 363 Subalterno 1; 5; 6 e 8.

INDIRIZZO CATASTALE

VIA DELLA RIFOLTA n. SNC Piano S1-T - 1

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente rappresentate tra gli intestati della Visura Catastale Storica.

ELABORATO PLANIMETRICO

Non presente nell'archivio telematico

ESTRATTO DI MAPPA

Rappresenta sia la Particella **** Omissis ****.

BENI COMUNI NON CENSIBILI

Non presenti nell'archivio telematico

PRECISAZIONI CATASTALI:

- L'attuale intestatario ha acquistato con atto di Compravendita del **** Omissis **** tre locali di deposito al piano terra, distinti presso N.C.E.U. di detto Comune al foglio 10 particella **** Omissis **** (all'epoca confinanti con detta Via, altra proprietà acquirente, **** Omissis ****) e con successiva VARIAZIONE del **** Omissis **** in atti dal **** Omissis **** DA C/2 A ABITAZIONE, gli immobili sono stati soppressi e successivamente trasformati nell'abitazione poi distinta presso N.C.E.U. dal foglio **** Omissis **** (cespite oggetto della presente relazione).

- L'attuale estratto di mappa individua il cespite ricadente nella particella 364.

- In sede di accesso agli atti e dal confronto avuto con l'istruttore tecnico del Comune di Moricone è emerso che molte delle particelle presenti nel territorio Comunale risultano/risultavano tra loro graffate e/o interconnesse; è come se la stessa particella fosse composta da due porzioni distinte caratterizzate da una diversa numerazione (*particelle 363 e 364*).

- I Tecnici dell'Ufficio del Catasto (*Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma Reparto III*) a far data dal **** Omissis **** hanno "separato" le due particelle rimuovendo così il vincolo di graffatura che in precedenza le collegava. Ne consegue che, prima di detta data, gli immobili ricadenti all'interno di una delle due particelle "sdoppiate" o tra loro collegate, assumessero indistintamente uno dei due dati identificativi, successivamente però, i cespiti, avrebbero dovuto acquisire solo il giusto numero di particella. Circostanza rappresentata anche nella Visura Catastale del bene distinto presso NCEU al foglio **** Omissis **** dove tra i Mappali Terreni Correlati si rileva la presenza di entrambe le particelle, la **** Omissis ****.

- Con provvedimento del G.E. del **** Omissis **** lo scrivente veniva autorizzato ad eseguire le opportune variazioni catastali concernenti la corretta attribuzione della particella catastale al Bene N° 1.

- Con variazione DOCFA del **** Omissis **** (VARIAZIONE del 22/12/2025 Pratica n. RM0813175 in atti dal 23/12/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VMIESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 813175.1/2025) è stata attribuita la giusta "numerazione" al bene, che risulta attualmente censito al foglio **** Omissis ****, l'assenza del subalterno è legittimata dal fatto che non sono presenti altri cespiti nella medesima particella catastale.



Accesso PIANO SEMINTERRATO



Accesso PIANO TERRA



PROSPETTO POSTERIORE

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE UBICATA A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA S.N.C. - PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO (RIGUARDA UN INTERO FABBRICATO)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	364			A2	5	Totale: 287 m ² Totale: escluse aree scoperte: 277 m ²		460,94 €	Seminterrato Terra Primo	No

Corrispondenza catastale

Immobile è attualmente censito presso NCEU del Comuna Amministrativo e Censuario di MORICONE (Rm).

Trattasi dell'unità immobiliare che occupa l'intero fabbricato presente.

La destinazione catastale assegnata al BENE N° 1 coincide con la reale tipologia del bene in oggetto.

L'area esterna, posta oltre il terrazzo riguarda il cespite identificato come B.C.N.C. e ricompreso nel LOTTO DUE.

DIFFORMITA' RISCONTRATE- REGOLARIZZABILI

Sono emerse difformità tra la comparazione dell'elaborato grafico ottenuto della restituzione del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale associata

all'immobile, che riguardano:

- Diversa distribuzione e destinazione d'uso dei vani.
- Diversa posizione e conformazione dei vani murari interni e prospettici.

Sarà necessario procedere alle variazioni/aggiornamenti della Planimetria Catastale mediante software DOCFA da presentare all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate "Catasto" dopo aver accertato la conformità di quanto realizzato rispetto al titolo edilizio privo di attestazione di fine lavori.

I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di stima di seguito determinato.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE UBICATA A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA S.N.C. - PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO (RIGUARDA UN INTERO FABBRICATO)

- L'immobile è situato in prossimità del Centro Storico, in una zona di completamento urbanistico caratterizzata da un'edificazione composta prevalentemente da palazzine.

- Il raggiungimento dei due accessi all'abitazione avviene dalla stradina denominata VIA DELLA RIFOLTA che presenta un carattere prettamente "pedonale".

- Il corpo di fabbrica, che al suo interno ospita unicamente in bene in questione, insiste sulla particella 364.

- I N° 3 piani che compongono la struttura sono tra loro collegati mediante scale interne.

- La Visura Catastale Storica del cespite rappresenta l'indicazione dei piani e della toponomastica.

- La Visura Catastale Storica risulta correttamente intestata al soggetto esecutato.

- La Planimetria Catastale associata rappresenta i vari livelli del fabbricato.

- Le aree esterne presenti, riguardano aree adibite a terrazzi posti al piano seminterrato e primo.

- Il terrazzo posto al piano seminterrato ricade su altra particella catastale.

- L'area posta oltre il terrazzo è stata ricompresa nel LOTTO DUE.

- È presente la Planimetria Catastale del bene che però non raffigura correttamente la distribuzione degli spazi.

- Non sono presenti né l'Elaborato Planimetrico né Beni Comuni non Censibili per la p.lla 364.

- La sagoma del fabbricato è inserito nell'estratto di mappa.

- Il manufatto, per un lato, si trova in aderenza ad un altro fabbricato.

- Il fabbricato sia internamente sia esternamente versa in buone condizioni di manutenzione e d'uso; non necessita di interventi urgenti.

- Non è stato effettuato l'accesso forzoso, ma è avvenuto a seguito di giusta comunicazione alle parti.

- La vendita non è soggetta ad IVA, il debitore esecutato è un soggetto fisico.

- Il Pignoramento Immobiliare riguarda il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO).

- Il soggetto esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni.

- Il cespite è occupato dal debitore esecutato.

- Non è stato effettuato l'accesso forzoso, ma è avvenuto a seguito di giusta comunicazione alle parti.

- Il cespite, per tipologia edilizia e per conformazione, non necessita di essere amministrato in condominio.

- La ristrutturazione del manufatto risale agli anni 90'.

- Non sono stati reperiti i certificati e le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti.

- Sono presenti irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali che potranno essere regolarizzate.

- Viene posto in vendita il diritto di proprietà e la quota pari a 1/1.

- Non sono stati reperiti l'Attestato di Prestazione Energetica ed il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture.

- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità del fabbricato.

- La Concessione Edilizia è priva di comunicazione di fine lavori.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE UBICATA A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA S.N.C. - PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO (RIGUARDA UN INTERO FABBRICATO)

L'INTERO FABBRICATO

Nella sua interezza si presenta ultimato, rifinito e sostanzialmente in buone condizioni di manutenzione e d'uso, data anche la vetustà della struttura.

I vari livelli, che costituiscono il cespite in oggetto, sono apparsi rifiniti e funzionali al loro scopo.

LE AREE ESTERNE

Riguardano N° 3 terrazzi, caratterizzati da superfici impermeabili.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE UBICATA A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA S.N.C. - PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO (RIGUARDA UN INTERO FABBRICATO)

- La superficie antistante il cespite, posta a Nord e Sud/Est riguarda la strada di accesso (*Via della Rifolta*).
- Il Bene in oggetto, a Sud/Ovest, è posto in aderenza al Bene Comune non Censibile ricompreso tra i cespiti che definiscono la consistenza del LOTTO DUE.
- Sono presenti porzioni comuni con altri fabbricati, quelli posti esattamente a ridosso dei confini.
- Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle aree presenti.
- Parte dell'area esterna orientata a Sud/Ovest, direttamente collegata al fabbricato, e destinata a giardino di pertinenza dell'immobile insiste nella superficie censita come Bene Comune non Censibile del LOTTO DUE.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE UBICATA A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA S.N.C. - PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO (RIGUARDA UN INTERO FABBRICATO)

Per come potuto verificare in sede di accesso agli atti amministrativi con l'ausilio del tecnico comunale preposto, per le particelle in oggetto, non sono stati individuati pesi, vincoli, gravami ed usi civici, né di natura privatistica né di natura pubblicitaria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE UBICATA A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA S.N.C. - PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO (RIGUARDA UN INTERO FABBRICATO)

La costruzione è stata realizzata in data antecedente il 1967.

Sono state eseguite opere modificative riguardati la trasformazione da magazzini ad abitazione negli anni 90°.

Struttura portante: *muratura portante*.

Fondazioni: *dirette*.

Tamponature: *muratura*.

Intonaci esterni: *di colore chiaro*.

Intonaci interni: *di vari colori e tonalità*.

Esposizione: *Nord/Est, Sud/Est e Sud/Ovest; a Nord/Ovest è presente altro fabbricato posto in aderenza*.

Altezza interna utile: *variabile per ogni livello*.

Copertura: *in parte a falda ed in parte a terrazzo difficilmente raggiungibile*.

Manto di copertura: *sormontato da tegole*.

Pavimentazione interna: *di varia forma e dimensione*.

Infissi esterni ed interni: *presenti*.

Scale: *N° 2 che collegano internamente i vari livelli tra loro*.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: *presenti*.

Terreno esclusivo: *no*

Posto auto: *no*

Soffitta, cantina o simili: *il livello sottotetto ha destinazione locale di deposito*.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE UBICATA A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA S.N.C. - PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO (RIGUARDA UN INTERO FABBRICATO)

Il cespite risulta nel possesso del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE UBICATA A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA S.N.C. - PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO (RIGUARDA UN INTERO FABBRICATO)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis **** Notaio in Roma	29/07/1988	55624	10878
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	04/08/1998	29282	19177
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il suddetto atto del 1988 è riconducibile sia alla provenienza in capo al soggetto esecutato sia al primo titolo antecedente il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento immobiliare.

L'attuale titolare e proprietario dell'immobile (*Debitore Esecutato*) ha acquistato con atto di Compravendita a Rogito del **** Omissis **** del **** Omissis **** al Rep. **** Omissis **** debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II in data **** Omissis **** tre locali di deposito al piano terra, distinti presso N.C.E.U. di detto Comune al foglio 10 particella **** Omissis **** (*all'epoca confinanti con detta Via, altra proprietà acquirente, **** Omissis *****). Con successiva variazione catastale del 13/04/1989 gli immobili sono stati soppressi e successivamente trasformati in abitazione distinta presso N.C.E.U. dal foglio **** Omissis **** (*cespite oggetto della presente relazione*). In data **** Omissis **** il cespite ha assunto gli attuali dati identificativi: **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE UBICATA A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA S.N.C. - PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO (RIGUARDA UN INTERO FABBRICATO)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA - Derivante da 0161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 18/12/2009 ai numeri Reg. gen. 80683 - Reg. part. 25148 per la quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00 - Percentuale interessi: 3,194 %
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
Note: ANNOTAZIONE presentata il 19/02/2010 Servizio di P.I. di ROMA 2 Registro particolare n. 2204 Registro generale n. 10617 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA
- **IPOTECA GIUDIZIALE - Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO**
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 11/11/2011 ai numeri Reg. gen. 58978 - Reg. part. 11265 per la quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: **** Omissis **** - Spese: **** Omissis **** - Interessi: **** Omissis ****
Rogante: TRIBUNALE TIVOLI - Data: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 09/02/2017 ai numeri Reg. gen. 5761 - Reg. part. 3839 per la quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare *ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER IL CREDITO DI EURO **** Omissis **** OLTRE SPESE E INTERESSI*
*PROCEDURA DICHIARATA ESTINTA DAL G.E. **** Omissis ****.*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 19/05/2022 ai numeri Reg. gen. 27733 - Reg. part. 19889 per la quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare *IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO IL **** Omissis **** PER LA SOMMA DI EURO **** Omissis **** OLTRE SUCCESSIVI INTERESSI DAL 17/11/2021 FINO ALL'EFFETTIVO SODDISFO.*
PRECISAZIONI: Detta formalità è relativa alla Procedura EI RGE **** Omissis **** incardinata presso il Tribunale di Tivoli. Il Pignoramento Immobiliare è stato ritenuto inefficace ed il G.E. ne ha ordinato la cancellazione in data **** Omissis ****; detta circostanza non risulta annotata a margine della formalità in oggetto.

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 19/06/2024 ai numeri Reg. gen. 33744 - Reg. part. 24920 per la quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare *L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO **** Omissis **** OLTRE AD INTERESSI E SPESE.*

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE UBICATA A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA S.N.C. - PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO (RIGUARDA UN INTERO FABBRICATO)

Gli strumenti urbanistici presenti per il Comune di Moricone (RM) individuati dal Piano Regolatore Generale adottato con delibera di Consiglio Comunale n. **** Omissis ****; localizzano gli immobili nella: ZONA B - SOTTOZONA B2; Completamento Urbanistico.

La carta della zonizzazione in prospettiva sismica, con elementi di pericolosità geologica, individua parte dell'area nella fascia ove si possono produrre amplificazioni dello scuotimento dovute ai contatti litologici tra terreno e diversa risposta sismica; sono necessarie indagini geologiche dettagliate al fine di determinare gli spessori e le caratteristiche geomeccaniche delle fondazioni.

PTPR - approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A. 21 366 - Sistema del Paesaggio insediativo; fascia di rispetto dai nuclei e centri storici.

TAVOLA B. 21 366 - Patrimonio identitario regionale; fascia di rispetto dagli insediamenti urbani storici.

TAVOLA C. 21 366 - Beni del patrimonio culturale; tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE UBICATA A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA S.N.C. - PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO (RIGUARDA UN INTERO FABBRICATO)

La costruzione è iniziata in un periodo antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per l'immobile non risulta rilasciata agibilità/abitabilità.

Per i suddetti cespiti è stata effettuata formale richiesta di accesso atti amministrativi all'Ufficio Tecnico del Comune di MORICONE (Rm) all'esito della quale veniva visionata ed acquisita la seguente documentazione:

- CONCESSIONE EDILIZIA N° **** Omissis ****, Prot. N° **** Omissis ****, Pratica Edilizia **** Omissis **** (*Verbale della commissione edilizia **** Omissis *****); per la costruzione di un fabbricato e la ristrutturazione del fabbricato esistente, individuati dalle particelle N° **** Omissis ****, raggiungibili da Via Provinciale N° **** Omissis ****.
- NUOVA CONCESSIONE EDILIZIA PER IL COMPLETAMENTO DI LAVORI EDILI NON ULTIMATI NEI TERMINI Prot. N° **** Omissis ****, per la costruzione di un fabbricato e la ristrutturazione del fabbricato esistente. Il rinnovo avverrà alle condizioni tutte risultanti dalla originaria concessione N° **** Omissis ****, con ultimazione degli stessi prevista per il giorno **** Omissis ****. I lavori ancora da eseguire riguardavano il completamento della struttura in C.A. la copertura, le tamponature, i nuovi locali, l'abitazione e la realizzazione dei parcheggi; in precedenza interrotti per motivi di tipo economico. La domanda per il rinnovo è stata presentata in data **** Omissis ****.

- CONCESSIONE EDILIZIA N° **** Omissis ****, Prot. N° **** Omissis **** (Verbale della commissione edilizia **** Omissis ****); per la recinzione del terreno.

- CONCESSIONE EDILIZIA N° **** Omissis ****, Prot. N° **** Omissis **** (Verbale della commissione edilizia **** Omissis ****), per la variante in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato. I lavori dovevano essere iniziati entro il 29/04/1996 ed ultimati in data **** Omissis ****.

Nel presente progetto di variante la costruzione risulta avere, rispetto al progetto precedente, un piano in più inserito però in un volume fuori terra inferiore; l'andamento della copertura più basso rispetto ed il vano scala interno che sostituisce la scala esterna.

In sede di accesso e dalla comparazione tra la restituzione grafica del rilievo metrico e gli elaborati grafici presenti nell'ultimo titolo edilizio in rinnovazione sono emerse alcune discordanze riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni, la posizione dei vani prospettici e la destinazione d'uso degli ambienti.

L'ultimo titolo amministrativo edilizio rilasciato imponeva come termine perentorio per l'ultimazione dei lavori il giorno **** Omissis **** ed a tal proposito, nel fascicolo del fabbricato non è stata reperita alcuna attestazione riguardante lo stato degli interventi eseguiti fino a quella data. L'assenza di una comunicazione attestante lo stato di avanzamento dei lavori non consente di determinare l'entità delle opere eseguite alla data prevista per l'ultimazione del fabbricato; pertanto, non si è in grado di stabilire se dal **** Omissis **** ad oggi siano stati eseguite lavorazioni oltre i termini previsti. Detta circostanza attribuisce alla Concessione Edilizia N° **** Omissis **** una condizione di "incompiutezza" sia rispetto a quanto non realizzato sia rispetto a quanto eseguito in difformità.

Nel periodo successivo non sono state rilasciate varianti in corso d'opera o ulteriori Concessioni volte al rinnovo del precedente titolo.

Per l'ultimazione del cespite, che riguarda un intero fabbricato terra/tetto, sarà necessario richiedere un nuovo titolo abilitativo edilizio per come previsto dal D.P.R. 380/01 e successive modifiche; che stabilisca la conformità di quanto realizzato in virtù delle difformità ancora da autorizzare.

I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di stima di seguito determinato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.
- Non è stato reperito il certificato di Collaudo delle Strutture.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE UBICATA A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA S.N.C. - PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO (RIGUARDA UN INTERO FABBRICATO)

Il cespite oggetto del presente LOTTO UNO:

- Non è ricompreso in un condominio costituito e pertanto, non sono presenti vincoli ed oneri di questo tipo.
- Il cespite riguarda un intero fabbricato che insiste nella medesima particella catastale, intestato ad un unico soggetto (debitore esecutato).

STIMA / FORMAZIONE LOTTO UNO

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore

complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

CRITERIO DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale degli immobili, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- Dai parametri indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione, Anno 2024 - Semestre 2, Provincia: ROMA;, Comune di MORICONE (Rm), Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (VIA INDIPENDENZA), Codice zona: B1 Microzona Catastale: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni Civili, Destinazione: Residenziale in stato conservativo normale, viene attribuito un valore medio, per le Abitazioni Civili pari a 850,00 €/mq (700,00/1.000,00 €/mq).

- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di luglio 2025 per le abitazioni viene richiesto un prezzo medio pari a 800,00 €/mq (700,00 e 900,00 €/mq).

- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio telematico del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata per il Comune di MORICONE (Rm), zona: Centro Abitato Via Indipendenza, è emerso che viene attribuito un valore medio per le Abitazioni in stabili di fascia media pari a 805,00 €/mq (603,00 e 1.006,00 €/mq), per le Abitazioni in stabili di 2° fascia pari a 708,00 €/mq (595,00 e 821,00 €/mq).

- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare; COMUNE DI MORICONE (Rm) Codice: C67, Settore NORD/EST; per Abitazioni I FASCIA viene attribuito un valore pari a 850,00 €/mq, per Abitazioni II FASCIA viene attribuito un valore pari a 700,00 €/mq.

I parametri economici che ne conseguono, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, per ciò che concerne:

Le abitazioni di tipo civile, il valore è pari a 826,25 €/mq.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del LOTTO UNO così costituito:

- **BENE N° 1** - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2, Cl 5, vani 8,5, Sup. Cat. Totale: 287,00 m² Totale: escluse aree scoperte: 277,00 m², Rendita 460,94 €); distinta dalla particella 364, priva di Subalterno e situata nel Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piani Seminterrato, Terra e Primo. Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (*Totale: 287,00 m² escluse aree scoperte: 277,00 m²*) in 8,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo i tre livelli sovrapposti che costituiscono la totalità del volume del manufatto in cui ricadono, i vari piani sono tra loro interconnessi e raggiungibili mediante l'attraversamento delle due scale interne che li collegano verticalmente; mentre i N° 2 accessi al bene si trovano entrambi in aderenza a Via della Rifolta, uno è posto al piano seminterrato e l'altro al piano terra (*rispettivamente a ridosso dei prospetti orientati a Nord/Est e Sud/Est*). L'unità è provvista anche di due porte finestre, al piano seminterrato, che consentono di raggiungere il terrazzo posto al medesimo livello.

Internamente le tramezzature ed i setti murari (*elementi divisori*) caratterizzano lo sviluppo dello spazio, circoscritto in una figura geometrica di forma regolare, iscrivibile in un quadrato, che si articola lungo i seguenti livelli:

- AL PIANO SEMINTERRATO PRIMO sono presenti: l'ingresso, la cucina con annessa sala da pranzo, il bagno, il disimpegno che conduce all'ampio soggiorno caratterizzato dalla presenza di un camino e di una scala che lo collega al piano superiore; completano la consistenza di detto livello il terrazzo e la scala esterna.

- AL PIANO TERRA sono presenti: l'ingresso, il ripostiglio, il disimpegno, il bagno, la camera da letto e lo studio (*adibito a camera da letto*); oltre le due rampe di scale che conducono rispettivamente una al piano superiore e l'altra a quello inferiore.

- AL PIANO PRIMO (SOTTOTETTO) sono presenti: tre locali di deposito e due terrazzi a livello; il tutto è raggiungibile esclusivamente dalla scala interna.

L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (*disimpegno, ripostiglio e bagno*) nella porzione centrale e laterale dei vari livelli, direttamente collegati ai vani principali, provvisti di affacci prospettici e vani murari di collegamento interni. Si rileva un'altezza tra i livelli variabile, dovuta alla presenza di un solaio a "volta", posto a copertura del piano inferiore, dove nella parte centrale il valore massimo si avvicina a circa 3,70 ml, mentre lungo i lati perimetrali l'altezza è pari a 2,00 ml. Al piano terra l'altezza rilevata è pari a 2,80 ml, mentre al piano primo l'altezza massima è pari a 2,50 ml che diminuisce a seconda dell'inclinazione delle falde di copertura. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti dei due bagni e della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di grate e/o persiane. Il manufatto è stato ristrutturato alla fine degli anni 80' e non necessita di interventi di manutenzione urgenti. La conformazione planivolumetrica di detto bene, per come verificato in sede di accesso, differisce sia rispetto a quanto autorizzato nei titoli edilizi acquisiti sia rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 364, Categoria A2, Graffato No

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 209.809,66

VALORE DI STIMA DETERMINATO LOTTO UNO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Abitazione di tipo civile - Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, piani seminterrato, terra e primo (TERRA/TETTO)	253,93 mq	826,25 €/mq	209.809,66 €	100,00 %	209.809,66 €
Valore di stima:					209.809,66 €

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo per l'ottenimento del titolo abilitativo volto ad accertare ed a regolarizzare l'aspetto tecnico ed urbanistico della conformazione che attualmente caratterizza il cespite.	5.000,00	€
Aggiornamento e presentazione delle Planimetrie Catastali del cespite.	500,00	€
Al prezzo finale quale riduzione del valore di mercato per l'assenza delle garanzie per vizi occulti.	10,00	%

Valore finale di stima determinato per arrotondamento: **183.800,00 €**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 27/12/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_Decreto di nomina, accettazione incarico e giuramento telematico Esperto Stimatore.
- ✓ All. 2. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_Certificato Contestuale di residenza e di stato civile oltre l'estratto per riassunto di matrimonio.
- ✓ All. 3. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico e Visure Catastali N.C.T.
- ✓ All. 4. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_Visure Catastali Storiche e Planimetrie associate.
- ✓ All. 5. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTO UNO_Variazione catastale con software D.O.C.F.A.
- ✓ All. 6. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_TITOLI e NOTE di trascrizione atti di Compravendita - Provenienze
- ✓ All. 7. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_Ispezioni Ipotecarie Immobili e soggetti coinvolti.
- ✓ All. 8. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_NOTE formalità pregiudizievoli gravanti, Atto di Pignoramento e Relazione Notarile.
- ✓ All. 9. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_Concessione Edilizia N° 35 del 13.08.88, rinnovo Prot. N° 1542 del 18.12.92 e recinzione terreno.
- ✓ All. 10. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_Concessione Edilizia in variante N° 47 del 29.04.95.
- ✓ All. 11. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_Rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi
- ✓ All. 12. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_Perizia per incarico stima beni immobili versione per la privacy.
- ✓ All. 13. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_Ricevute invio Perizia dell'Esperto Stimatore alle parti



LOTTO UNO**ASPETTI GENERALI DEL CESPITE RICOMPRESO NEL PRESENTE LOTTO UNO**

Il Comune di Moricone (Rm) si trova nella Valle del Tevere, a circa 42,00 km da Roma in direzione Nord/Est, a 296,00 metri di altezza s.l.m. ed ha un'estensione territoriale di circa 20,00 km² che si articola lungo le propaggini occidentali dei Monti Lucretili, nelle immediate vicinanze del Monte Gennaro (1.272,00 m) e del Monte Pellecchia (1.368,00 m), nel cuore del Parco regionale naturale. Per posizione ed estensione, lo stesso, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale.

Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, sono situati in prossimità del Centro Storico della cittadina, in una zona di completamento urbanistico caratterizzata da un'edificazione composta prevalentemente da palazzine che si articolano verticalmente, lungo un modesto numero di piani. Il tutto è raggiungibile dalla strada denominata VIA DELLA RIFOLTA che presenta caratteristiche prettamente "pedonali"; percorribile, data la larghezza ridotta, per gran parte a piedi, che diparte dal varco presente tra i due fabbricati identificati dai civici N° 63 e N° 65, posti sulla strada provinciale (SP636), alla quale è direttamente collegata in maniera perpendicolare. È inoltre presente un accesso di natura carrabile, posto nella parte posteriore rispetto alla strada suddetta, raggiungibile da VIA DELLA CROCETTA (*prolungamento di Via della Rifolta*), dove si trova un cancello carrabile che immette all'interno di un'altra particella, non oggetto della presente procedura, oltre la quale si trovano, prima l'area destinata a Bene Comune non Censibile e poi i N° 2 fabbricati gravati da pignoramento immobiliare oggetto dei LOTTI UNO e del DUE. Per caratteristiche tipologiche la struttura, oggetto del presente LOTTO UNO, è assimilabile ad un corpo di fabbrica unico che occupa un'intera particella ed è composto da tre livelli tra loro sovrapposti e collegati internamente da scala interna; il cespite è raggiungibile esclusivamente a piedi da Via della Rifolta. La costruzione, di quanto in oggetto, è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 ed è stata poi oggetto di variazioni edilizie e mutamenti che ne hanno modificato la destinazione d'uso alla fine degli anni 80°, in concomitanza con la costruzione del manufatto al LOTTO DUE; per la stessa è stata rilasciata una concessione edilizia poi rinnovata più volte nel periodo che va dal 1985 al 1995.

Non sono stati reperiti, il certificato di fine lavori, il Certificato di Agibilità, il Certificato di Collaudo Statico e l'Attestato di Prestazione Energetica del cespite.

DATI COMUNE DI MORICONE (RM)

Indirizzo: - Sezione - Foglio 30, Particella 462; Individuato in zona OMI: B1/Centrale/CENTRO ABITATO (VIA INDIPENDENZA), Valori OMI 2024/2; Città: MORICONE, Provincia: Roma, Regione: Lazio, C.a.p. 00010, Nazione: Italia, Codice catastale: F730, Codice Istat: 058067, Ripartizione geografica: Istat Centro, Grado urbanizzazione: "Zone rurali" o "Zone scarsamente popolate"; Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale denominazione: Roma, Tipologia: Città metropolitana; Zona altimetrica denominazione: Collina interna, Altitudine centro: 296 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1903; periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 2683 (2011), Popolazione residente: 2468 (2019) Coordinate: Latitudine 42.11634685 Longitudine 12.77068435.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE PRESENTI NEL FABBRICATO RIGUARDANO:

- L'impianto elettrico risulta esistente e funzionante.
- L'impianto di riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di termosifoni e di un camino.
- L'impianto idrico è allacciato alla linea di adduzione.
- Sono presenti, nell'angolo cottura, fornelli alimentati da gas.
- Non è stato reperito il certificato di allaccio in fogna.
- L'impianto di condizionamento è presente in alcuni ambienti.

Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti i relativi certificati.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del LOTTO UNO così costituito:

- **BENE N° 1** – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2, Cl 5, vani 8,5, Sup. Cat. Totale: 287,00 m² Totale: escluse aree scoperte: 277,00 m², Rendita 460,94 €); distinta dalla particella 364, priva di Subalterno e situata nel Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piani Seminterrato, Terra e Primo. Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (*Totale: 287,00 m² escluse aree scoperte: 277,00 m²*) in 8,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo i tre livelli sovrapposti che costituiscono la totalità del volume del manufatto in cui ricadono, i vari piani sono tra loro interconnessi e raggiungibili mediante l'attraversamento delle due scale interne che li collegano verticalmente; mentre i N° 2 accessi al bene si trovano entrambi in aderenza a Via della Rifolta, uno è posto al piano seminterrato e l'altro al piano terra (*rispettivamente a ridosso dei prospetti orientati a Nord/Est e Sud/Est*). L'unità è provvista anche di due porte finestre, al piano seminterrato, che consentono di raggiungere il terrazzo posto al medesimo livello.

Internamente le tramezzature ed i setti murari (*elementi divisori*) caratterizzano lo sviluppo dello spazio, circoscritto in una figura geometrica di forma regolare, iscrivibile in un quadrato, che si articola lungo i seguenti livelli:

- AL PIANO SEMINTERRATO PRIMO sono presenti: l'ingresso, la cucina con annessa sala da pranzo, il bagno, il disimpegno che conduce all'ampio soggiorno caratterizzato dalla presenza di un camino e di una scala che lo collega al piano superiore; completano la consistenza di detto livello il terrazzo e la scala esterna.
- AL PIANO TERRA sono presenti: l'ingresso, il ripostiglio, il disimpegno, il bagno, la camera da letto e lo studio (*adibito a camera da letto*); oltre le due rampe di scale che conducono rispettivamente una al piano superiore e l'altra a quello inferiore.
- AL PIANO PRIMO (SOTTOTETTO) sono presenti: tre locali di deposito e due terrazzi a livello; il tutto è raggiungibile esclusivamente dalla scala interna.

L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (*disimpegno, ripostiglio e bagno*) nella porzione centrale e laterale dei vari livelli, direttamente collegati ai vani principali, provvisti di affacci prospettici e vani murari di collegamento interni. Si rileva un'altezza tra i livelli variabile, dovuta alla presenza di un solaio a "volta", posto a copertura del piano inferiore, dove nella parte centrale il valore massimo si avvicina a circa 3,70 ml, mentre lungo i lati perimetrali l'altezza è pari a 2,00 ml. Al piano terra l'altezza rilevata è pari a 2,80 ml, mentre al piano primo l'altezza massima è pari a 2,50 ml che diminuisce a seconda dell'inclinazione delle falde di copertura. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti dei due bagni e della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di grate e/o persiane. Il manufatto è stato ristrutturato alla fine degli anni 80' e non necessita di interventi di manutenzione urgenti. La conformazione planivolumetrica di detto bene, per come verificato in sede di accesso, differisce sia rispetto a quanto autorizzato nei titoli edilizi acquisiti sia rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 364, Categoria A2, Graffato No

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: 183.800,00 €

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 215/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNO - PREZZO BASE D'ASTA: 183.800,00 €

Bene N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			
Ubicazione:	Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, piani seminterrato, terra e primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 364, Categoria A2, Graffato No	Superficie	253,93 mq
Stato conservativo:	L'INTERO FABBRICATO Nella sua interezza si presenta ultimato, rifinito e sostanzialmente in buone condizioni di manutenzione e d'uso, data anche la vetustà della struttura. I vari livelli, che costituiscono il cespite in oggetto, sono apparsi rifiniti e funzionali al loro scopo. LE AREE ESTERNE Riguardano N° 3 terrazzi, caratterizzati da superfici impermeabili.		
Descrizione:	<p>BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2, Cl 5, vani 8,5, Sup. Cat. Totale: 287,00 m² Totale: escluse aree scoperte: 277,00 m², Rendita 460,94 €); distinta dalla particella 364, priva di Subalterno e situata nel Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piani Seminterrato, Terra e Primo.</p> <p>Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (<i>Totale: 287,00 m² escluse aree scoperte: 277,00 m²</i>) in 8,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo i tre livelli sovrapposti che costituiscono la totalità del volume del manufatto in cui ricadono, i vari piani sono tra loro interconnessi e raggiungibili mediante l'attraversamento delle due scale interne che li collegano verticalmente; mentre i N° 2 accessi al bene si trovano entrambi in aderenza a Via della Rifolta, uno è posto al piano seminterrato e l'altro al piano terra (<i>rispettivamente a ridosso dei prospetti orientati a Nord/Est e Sud/Est</i>). L'unità è provvista anche di due porte finestre, al piano seminterrato, che consentono di raggiungere il terrazzo posto al medesimo livello.</p> <p>Internamente le tramezzature ed i setti murari (<i>elementi divisori</i>) caratterizzano lo sviluppo dello spazio, circoscritto in una figura geometrica di forma regolare, iscrivibile in un quadrato, che si articola lungo i seguenti livelli:</p> <ul style="list-style-type: none"> - AL PIANO SEMINTERRATO PRIMO sono presenti: l'ingresso, la cucina con annessa sala da pranzo, il bagno, il disimpegno che conduce all'ampio soggiorno caratterizzato dalla presenza di un camino e di una scala che lo collega al piano superiore; completano la consistenza di detto livello il terrazzo e la scala esterna. - AL PIANO TERRA sono presenti: l'ingresso, il ripostiglio, il disimpegno, il bagno, la camera da letto e lo studio (<i>adibito a camera da letto</i>); oltre le due rampe di scale che conducono rispettivamente una al piano superiore e l'altra a quello inferiore. - AL PIANO PRIMO (SOTTOTETTO) sono presenti: tre locali di deposito e due terrazzi a livello; il tutto è raggiungibile esclusivamente dalla scala interna. <p>L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (<i>disimpegno, ripostiglio e bagno</i>) nella porzione centrale e laterale dei vari livelli, direttamente collegati ai vani principali, provvisti di affacci prospettici e vani murari di collegamento interni. Si rileva un'altezza tra i livelli variabile, dovuta alla presenza di un solaio a "volta", posto a copertura del piano inferiore, dove nella parte centrale il valore massimo si avvicina a circa 3,70 ml, mentre lungo i lati perimetrali l'altezza è pari a 2,00 ml. Al piano terra l'altezza rilevata è pari a 2,80 ml, mentre al piano primo l'altezza massima è pari a 2,50 ml che diminuisce a seconda dell'inclinazione delle falde di copertura. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti dei due bagni e della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di grate e/o persiane. Il manufatto è stato ristrutturato alla fine degli anni 80' e non necessita di interventi di manutenzione urgenti. La conformazione planivolumetrica di detto bene, per come verificato in sede di accesso, differisce sia rispetto a quanto autorizzato nei titoli edilizi acquisiti sia rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE UBICATA A MORICONE (RM) - PIANI S1, T E 1°.

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA - Derivante da 0161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 18/12/2009 ai numeri Reg. gen. 80683 - Reg. part. 25148 per la quota: 1/1
Importo: € **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € **** Omissis ****
Percentuale interessi: 3,194 %
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
Note: ANNOTAZIONE presentata il 19/02/2010 Servizio di P.I. di ROMA 2 Registro particolare n. 2204 Registro generale n. 10617 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA
- **IPOTECA GIUDIZIALE - Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO**
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 11/11/2011 ai numeri Reg. gen. 58978 - Reg. part. 11265 per la quota: 1/1
Importo: € **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € **** Omissis **** - Spese: € **** Omissis **** - Interessi: € **** Omissis ****
Rogante: TRIBUNALE TIVOLI - Data: 23/09/2011 - N° repertorio: 1607

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 19/06/2024 ai numeri Reg. gen. 33744 - Reg. part. 24920 per la quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare *L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO **** Omissis **** OLTRE AD INTERESSI E SPESE.*

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

LOTTO DUE

N° 1 Posto auto, N° 3 Porzioni di fabbricato in corso di costruzione e N° 1 Lastrico Solare
Ubicati in Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC e VIA DELLA CROCETTA, Piani S1, Terra, Primo,
Secondo e Terzo.



Incarico	25
Premessa	25
Lotto Due.....	25
Descrizione.....	25
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC e VIA DELLA CROCETTA SNC accesso carrabile, piano seminterrato.....	27
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, piano terra.....	28
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, piano primo.....	28
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, piano secondo	29
Bene N° 6 - Lastrico solare ubicato a Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, piano terzo.....	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità.....	31
Confini	31
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali	34
Dati Catastali.....	39
Precisazioni.....	41
Stato conservativo.....	42
Parti Comuni.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione.....	44
Provenienze Ventennali.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	45
Normativa urbanistica.....	47
Regolarità edilizia.....	47
Vincoli od oneri condominiali	48
Riserve e particolarità da segnalare	49
Stima / Formazione lotto due.....	49
Riepilogo bando d'asta	55
Lotto Due	55
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 215/2024 del R.G.E.....	59
Lotto Due - Prezzo base d'asta: 201.800,00 €	59
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	62



INCARICO

In data 26/07/2024, il sottoscritto Arch. Amicone Antonello, con studio in Via Antonio del Re, 16 - Piano Stradale - interno, 2 - 00019 - Tivoli (RM), E-mail: antonello.amicone@gmail.com ed E-mail PEC a.amicone@pec.archrm.it, Tel. 333 5704996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione di Tipo Civile ubicata in Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, Piani S1, Terra e Primo (Coord. Geografiche: Latitudine 42.11633262400028 Longitudine 12.770818134569739)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC e VIA DELLA CROCETTA SNC accesso carrabile, Piano Seminterrato (Coord. Geografiche: Latitudine 42.11634685 Longitudine 12.77068435)
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, Piano Terra - (Coord. Geografiche: Latitudine 42.11634685 Longitudine 12.77068435)
- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, Piano Primo - (Coord. Geografiche: Latitudine 42.11634685 Longitudine 12.77068435)
- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, Piano Secondo - (Coord. Geografiche: Latitudine 42.11634685 Longitudine 12.77068435)
- **Bene N° 6** - Lastrico solare ubicato a Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, Piano Terzo, Copertura (Coord. Geografiche: Latitudine 42.11634685 Longitudine 12.77068435)

LOTTO DUE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC e VIA DELLA CROCETTA SNC accesso carrabile, Piano Seminterrato
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, Piano Terra
- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, Piano Primo
- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, Piano Secondo
- **Bene N° 6** - Lastrico solare ubicato a Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, Piano Terzo, Copertura

DESCRIZIONE

ASPETTI GENERALI DEI N° 5 CESPITI RICOMPRESI NEL PRESENTE LOTTO DUE

Il Comune di Moricone (Rm) si trova nella Valle del Tevere, a circa 42,00 km da Roma in direzione Nord/Est, a 296,00 metri di altezza s.l.m. ed ha un'estensione territoriale di circa 20,00 km² che si articola lungo le propaggini occidentali dei Monti Lucretili, nelle immediate vicinanze del Monte Gennaro (1.272,00 m) e del

Monte Pellecchia (1.368,00 m), nel cuore del Parco regionale naturale. Per posizione ed estensione, lo stesso, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale.

Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, sono situati in prossimità del Centro Storico della cittadina, in una zona di completamento urbanistico caratterizzata da un'edificazione composta prevalentemente da palazzine che si articolano verticalmente, lungo un modesto numero di piani. Il tutto è raggiungibile dalla strada denominata VIA DELLA RIFOLTA che presenta caratteristiche prettamente "pedonali"; percorribile, data la larghezza ridotta, per gran parte a piedi, che diparte dal varco presente tra i due fabbricati identificati dai civici N° 63 e N° 65, posti sulla strada provinciale (SP636), alla quale è direttamente collegata in maniera perpendicolare. È inoltre presente un ulteriore accesso, di natura carrabile, posto nella parte posteriore rispetto alla strada suddetta, raggiungibile da VIA DELLA CROCETTA (*prolungamento di Via della Rifolta*), dove si trova un cancello carrabile che immette all'interno di un'altra particella, non oggetto della presente procedura, oltre la quale si trovano, prima l'area destinata a Bene Comune non Censibile e poi i N° 2 fabbricati gravati da pignoramento immobiliare. Detta circostanza evidenzia la necessità di dover transitare all'interno di un bene intestato ad un soggetto terzo per poter raggiungere il fabbricato al presente LOTTO e l'area di sosta adiacente, ponendo così il tutto in una condizione di interclusione rispetto all'accesso carrabile presente su altro terreno. Per come attualmente censiti, i beni oggetto del presente LOTTO DUE, riguardano l'intera consistenza che costituisce il fabbricato, censito dalla particella 462; dove il volume complessivo si articola lungo quattro piani, tra loro sovrapposti e comunicanti; il tutto sormontato da una copertura in parte a falde inclinate ed una in parte destinata a lastrico solare. Per caratteristiche tipologiche la struttura è assimilabile ad una "palazzina" provvista di un corpo scala interno che collega tra loro i vari livelli, disposti ognuno per piano, oltre la copertura a falde inclinate, il lastrico solare e le aree pertinenziali. Le N° 5 unità immobiliari presenti risultano così censite: N° 1 Autorimessa posta al piano seminterrato (Categoria C/6), N° 2 Abitazioni non ultimate e poste rispettivamente ai piani terra e primo (Categoria F/3), N° 1 Magazzino non ultimato e posto al piano secondo (Categoria F/3), N° 1 Lastrico Solare posto nel livello copertura (Categoria F/3), oltre il N° 1 Bene Comune non Censibile che individua il corpo scala e le aree esterne (tutte porzioni residuali della medesima particella). La costruzione della struttura è stata iniziata negli anni 80° all'interno un'area di superficie complessiva pari a circa 480,00 mq; per la stessa è stata rilasciata una concessione edilizia poi rinnovata più volte nel periodo che va dal 1985 al 1995; in sede di accesso è apparsa non completata in tutte le sue parti. Il corpo di fabbrica non è stato mai realmente ultimato per mancati lavori di completamento, di rifinitura, di adeguamento e visto il tempo trascorso, a questo punto, anche di ristrutturazione. Per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'ultimazione delle varie unità sarà indispensabile presentare, presso l'ufficio Tecnico del Comune di Moricone (Rm), una nuova richiesta di Concessione Edilizia limitatamente alle opere ancora da realizzare, fermo restando che quanto, fino ora, costruito è da ritenersi "incompiuto" rispetto a quanto autorizzato. Non è presente alcuna attestazione/dichiarazione che stabilisca la data esatta delle ultime opere eseguite necessaria a "cristallizzare" quanto realizzato nei termini e nei modi previsti dall'ultima concessione. Non sono stati reperiti, il certificato di fine lavori, il Certificato di Agibilità, il Certificato di Collaudo Statico e l'Attestato di Prestazione Energetica. "Catastalmente" sono presenti l'elaborato planimetrico delle 5 unità immobiliari e la planimetria catastale del solo BENE N° 2 (L'AUTORIMESSA).

DATI COMUNE DI MORICONE (RM)

Indirizzo: - Sezione - Foglio 30, Particella 462; Individuato in zona OMI: B1/Centrale/CENTRO ABITATO (VIA INDIPENDENZA), Valori OMI 2024/2; Città: MORICONE, Provincia: Roma, Regione: Lazio, C.a.p. 00010, Nazione: Italia, Codice catastale: F730, Codice Istat: 058067, Ripartizione geografica: Istat Centro, Grado urbanizzazione: "Zone rurali" o "Zone scarsamente popolate"; Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale denominazione: Roma, Tipologia: Città metropolitana; Zona altimetrica denominazione: Collina interna, Altitudine centro: 296 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1903; periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 2683 (2011), Popolazione residente: 2468 (2019) Coordinate: Latitudine 42.11634685 Longitudine 12.77068435.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE PRESENTI NEL FABBRICATO RIGUARDANO:

- L'impianto elettrico e l'impianto idrico che risultano realizzati parzialmente, sottotraccia e solo in alcuni immobili. - Non sono stati reperiti i relativi certificati.
- Non è stato possibile comprendere dove confluiscono le acque bianche/nere e se è prevista una interconnessione impiantistica tra le unità presenti nei vari livelli della struttura.
- Non è stato individuato, se presente, l'allaccio alla pubblica fogna.
- Non sono presenti ulteriori impianti-
- Alcuni livelli della struttura risultano totalmente privi di componenti impiantistiche.

SOPRALLUOGO

Il giorno 11/10/2024 in accordo con il Custode Giudiziario ed alla presenza della figlia del debitore eseguito è stato regolarmente effettuato l'accesso presso gli immobili in oggetto, per come in precedenza concordato. In tale data sono state eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo del titolo amministrativo edilizio reperito presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne la reale corrispondenza.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC E VIA DELLA CROCETTA SNC L'ACCESSO CARRABILE, PIANO SEMINTERRATO

BENE N° 2 - AUTORIMESSA distinta dal Subalterno 6, (Cat. C/6, Cl 3, Cons. 124,00 m², Sup. Cat. 142,00 m², Rendita 121,68 €) Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piano S1.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentita e adibita ad autorimessa (*locale consono al ricovero delle autovetture*), la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva in un unico ambiente provvisto di un piccolo bagno e scandito dalla presenza di vari pilastri posti sia lungo le pareti perimetrali sia nella porzione centrale del vano principale, a determinare un ambiente di forma pressoché rettangolare. L'accesso può avvenire o mediante i due vani prospettici provvisti di serrande basculanti (*accessi carrabili*) poste a ridosso dell'area esterna (*B.C.N.C.*) o dalla scala che si collega a Via della Rifolta. Lo spazio interno risulta non ultimato, incompleto e non rifinito; il solaio di calpestio è composto da un battuto di cemento, le pareti perimetrali sono prive di intonaco e tinteggiatura ed i vani murari laterali risultano privi di infissi; alcune partizioni murarie sono da completare.

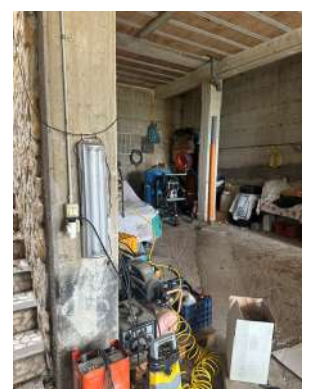
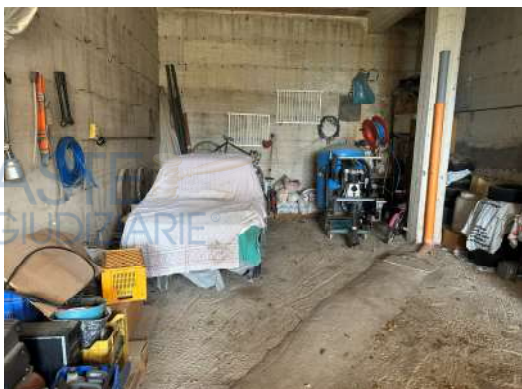
L'immobile in oggetto, come l'intero manufatto, necessita di numerosi lavori di completamento e di rifinitura. Gli impianti presenti riguardano quello elettrico e quello idrico, anche se appaiono solo parzialmente ultimati. Non è stato individuato l'allaccio alla pubblica fogna.

Il titolo amministrativo edilizio del 1995, che ha autorizzato la realizzazione del fabbricato in cui insiste il cespite, non si è "consolidato" per la mancata ultimazione dei lavori nei tempi previsti ed a tutt'oggi, le opere preventivate, risultano eseguite solo in parte.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Ambiente unico posto al Piano Seminterrato - BENE N° 2

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, PIANO TERRA

BENE N° 3 – UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE, distinta dal Subalterno 2, (Cat. F/3, priva di Rendita) Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piano TERRA.

Individuata dalla categoria catastalmente "F" risulta non ultimata, scarsamente rifinita e complessivamente non funzionale al proprio scopo; la sua costruzione è stata autorizzata, in ultimo, dalla Concessione Edilizia del 1995 che ne prevedeva una destinazione di tipo residenziale.

Il cespite, insieme al vano scala, occupa l'intera consistenza del Piano Terra del corpo di fabbrica di maggior consistenza e presenta una conformazione planimetrica di forma regolare con affacci prospettici posti su tutti i lati che ne delimitano e costituiscono il volume.

L'unità è provvista di ingresso indipendente posto nel vano scala che si trova allo stato "grezzo".

Internamente è suddivisa da tramezzature, elementi divisori, che ne caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e raggiungibili mediante il lungo disimpegno che consente di accedere: al vano adibito a bagno, alla cucina collegata al balcone/terrazzo, alle N° 3 camere di varie dimensioni, allo studio, all'ulteriore bagno ed al soggiorno direttamente comunicante con l'altro balcone. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serviti (*disimpegno*) nella parte centrale del cespite in stretta comunicazione con tutti i vani serviti (*le camere, soggiorno, ecc*).

Gli ambienti risultano non ultimati, non completamente rifiniti, non utilizzabili e parzialmente funzionali al loro scopo; il bene in oggetto necessita di numerose opere di completamento e di ristrutturazione. Rispetto ai cespiti presenti nel fabbricato e ricompresi nel medesimo LOTTO DUE, quello posto al piano terra, si presenta come quello con meno interventi da eseguire per essere considerato ultimato.

In sede di accesso è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico (*parzialmente predisposto, da completare e da allacciare*) e dell'impianto idrico (*parzialmente predisposto, da completare e da allacciare*).

Non è stato individuato né l'allaccio alla pubblica fogna né l'impianto del gas.

Il titolo amministrativo edilizio del 1995, che ha autorizzato la realizzazione del fabbricato in cui insiste il cespite, non si è "consolidato" per la mancata ultimazione dei lavori nei tempi previsti ed a tutt'oggi, le opere preventivate, risultano eseguite solo in parte.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Ambienti posti al Piano Terra – BENE N° 3

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, PIANO PRIMO

BENE N° 4 – UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE, distinta dal Subalterno 3, (Cat. F/3, priva di Rendita) Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piano PRIMO.

Individuata dalla categoria catastalmente "F" risulta non ultimata, non rifinita e complessivamente si trova allo

stato "grezzo"; la sua costruzione è stata autorizzata, in ultimo, dalla Concessione Edilizia del 1995 che ne prevedeva una destinazione di tipo residenziale. Il cespite, insieme al vano scala, occupa l'intera consistenza del Piano Primo del corpo di fabbrica di maggior consistenza e presenta una conformazione planimetrica di forma regolare con affacci prospettici posti su tutti i lati che ne delimitano il volume; i vani murari realizzati sono sprovvisti di infissi e serramenti.

L'unità è dotata di ingresso indipendente posto nel vano scala che si trova anch'esso allo stato "grezzo".

Il balcone non è stato ultimato e risulta sprovvisto di ringhiera/parapetto perimetrale.

La superficie interna è totalmente priva di tramezzature che ne avrebbero dovuto definire gli ambienti.

Il cespite è privo di pavimentazione, di intonaco, di componenti impiantistiche e di tutte le rifiniture necessarie a renderlo funzionale al proprio scopo. Il titolo amministrativo edilizio del 1995, che ha autorizzato la realizzazione del fabbricato in cui insiste il cespite, non si è "consolidato" per la mancata ultimazione dei lavori nei tempi previsti ed a tutt'oggi, le opere preventivate, risultano eseguite solo in parte.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Ambienti posti al Piano Primo – BENE N° 4

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, PIANO SECONDO

BENE N° 5 – UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE, distinta dal Subalterno 4, (Cat. F/3, priva di Rendita) Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piano SECONDO.

Individuata dalla categoria catastalmente "F" risulta in gran parte non ultimata, non rifinita e complessivamente si trova allo stato "grezzo"; la sua costruzione è stata autorizzata, in ultimo, dalla Concessione Edilizia del 1995 che ne prevedeva una destinazione di tipo accessoria da adibire a magazzino e locale di deposito. Il cespite, insieme al vano scala, occupa l'intera consistenza del Piano Secondo del corpo di fabbrica di maggior consistenza e presenta una conformazione planimetrica di forma regolare con affacci prospettici posti su tutti i lati che ne delimitano il volume; i vani murari realizzati sono sprovvisti di infissi e serramenti.

L'unità è dotata sia di ingresso indipendente posto nel vano scala che si trova allo stato "grezzo" sia di comunicazione diretta con l'unità immobiliare posta allo stesso livello, censita dalla particella 420 e non oggetto della presente relazione (*detta comunicazione dovrà essere interrotta mediante la realizzazione di una parete*). La superficie interna è totalmente priva di tramezzature che ne avrebbero dovuto definire gli ambienti.

Il balcone non è stato ultimato e risulta assente la ringhiera/parapetto perimetrale.

Il cespite è privo di pavimentazione, di intonaco, di componenti impiantistiche e di tutte le rifiniture necessarie a renderlo funzionale al proprio scopo. Il titolo amministrativo edilizio del 1995, che ha autorizzato la realizzazione del fabbricato in cui insiste il cespite, non si è "consolidato" per la mancata ultimazione dei lavori nei tempi previsti ed a tutt'oggi, le opere preventivate, risultano eseguite solo in parte.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.
La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Ambienti posti al Piano Secondo - BENE N° 5

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, PIANO TERZO, COPERTURA

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE, distinto dal Subalterno 5, (Cat. F/5, Consistenza di 22 m², privo di Rendita) Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piano TERZO (COPERTURA).

Individuata dalla categoria catastalmente "F" risulta inaccessibile e non raggiungibile dal vano scala che collega tra loro i livelli che vanno dal Piano Terra al Piano Secondo.

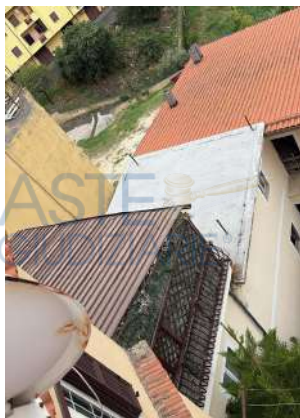
Il cespite in oggetto riguarda la porzione pianeggiante che caratterizza parte della copertura costituita anche da una falda inclinata. La sua costruzione è stata autorizzata, in ultimo, dalla Concessione Edilizia del 1995 che ne prevedeva una destinazione a Lastrico Solare.

In sede di accesso non è stato possibile raggiungere la superficie che costituisce il bene, pari a 22 m².

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO S. 1°

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO T

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 1°

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 2°

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC - PIANO 3°

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO S. 1°

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO T

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 1°

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 2°

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC - PIANO 3°

I suddetti immobili, oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente soggetto esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

TITOLARITA' DEI BENI OGGETTO DEL LOTTO DUE

L'attuale titolare e proprietario degli immobili (*Debitore Esecutato*) ha acquistato due particelle di terreno poste tra loro in aderenza; una con atto di Compravendita a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis **** al Rep. **** Omissis **** e l'altra con atto di Compravendita a Rogito del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****. Nel periodo immediatamente successivo lo stesso ha provveduto ad edificare, all'interno del terreno (*censito con i numeri **** Omissis *****) l'attuale manufatto esistente.

DATI ESTRAPOLATI DAL CERTIFICATO CONTESTUALE (DI RESIDENZA E DI STATO CIVILE).

- Risulta nato: il **** Omissis ****, Atto **** Omissis **** - Comune di **** Omissis ****

- Risulta Coniugato: con la signora **** Omissis ****.

- Risulta iscritto all'indirizzo: **** Omissis ****.

- Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta: **** Omissis ****

- Risulta in possesso della cittadinanza ITALIANA.

- Risulta iscritto nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente.

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

L'Ufficio dello Stato Civile del Comune di **** Omissis **** certifica che dalla consultazione dal Registro degli atti di matrimonio nell'anno **** Omissis ****, il soggetto titolare si è unito in matrimonio (non vengono correttamente riportati i dati anagrafici di uno dei due coniugi).

ANNOTAZIONI A MARGINE

Con atto in data **** Omissis **** a rogito del notaio **** Omissis **** gli sposi **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con atto in data **** Omissis **** a rogito del notaio **** Omissis **** gli sposi **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno COSTITUITO FONDO PATRIMONIALE che non riguarda i cespiti oggetto della presente procedura.

CONCLUSIONI

I cespiti risultano essere di proprietà esclusiva del signor **** Omissis ****; l'acquisto è avvenuto nel periodo storico antecedente il matrimonio.

CONFINI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC E VIA DELLA CROCETTA SNC ACCESSO CARRABILE, PIANO SEMINTERRATO

IL **BENE N° 2** – AUTORIMESSA (Cat. C/6), posta al PIANO SEMINTERRATO, distinta dalla **** Omissis ****
Confina con: distacco con il Bene Comune non Censibile distinto dal Subalterno **** Omissis **** per tre lati (a SUD/EST, SUD/OVEST e NORD/OVEST), con il terrapieno, la scala di accesso esterna, parte del fabbricato distinto dalla particella N° **** Omissis **** e Via della Rifolta (a NORD/EST); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, PIANO TERRA

IL **BENE N° 3** – UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE (Cat. F/3), posta al PIANO TERRA, distinta dalla P.lla **** Omissis ****, confina con: distacco con l'area esterna del Bene Comune non Censibile distinto dal Subalterno **** Omissis **** per tre lati e distacco con Via della Rifolta (a SUD/EST, SUD/OVEST e NORD/OVEST), vano scala del Bene Comune non Censibile distinto dal Subalterno **** Omissis **** (a NORD/EST); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, PIANO PRIMO

IL **BENE N° 4** – UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE (Cat. F/3), posta al PIANO PRIMO, distinta dalla P.lla **** Omissis ****, confina con: distacco con l'area esterna del Bene Comune non Censibile distinto dal Subalterno 1 per tre lati, porzione del fabbricato distinto dalla particella N° **** Omissis **** e distacco con Via della Rifolta (a SUD/EST, SUD/OVEST e NORD/OVEST), vano scala del Bene Comune non Censibile distinto dal Subalterno **** Omissis **** e porzione del fabbricato distinto con la particella **** Omissis **** (a NORD/EST); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, PIANO SECONDO

IL **BENE N° 5** – UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE (Cat. F/3), posta al PIANO SECONDO, distinta dalla P.lla **** Omissis ****, confina con: distacco con l'area esterna del Bene Comune non Censibile distinto dal Subalterno **** Omissis **** per tre lati e distacco con Via della Rifolta (a SUD/EST, SUD/OVEST e NORD/OVEST), con vano scala identificato dal Bene Comune non Censibile distinto dal Subalterno **** Omissis **** ed il fabbricato alla particella **** Omissis **** al quale risulta comunicante (a NORD/EST); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, PIANO TERZO, COPERTURA

IL **BENE N° 6** – LASTRICO SOLARE (Cat. F/5), posto sul solaio di copertura al PIANO TERZO, distinto dalla P.lla **** Omissis ****, confina con: Distacco con la copertura del fabbricato (a SUD/OVEST), distacco con Via della Rifolta (a NORD/OVEST), distacco con area esterna identificata dal Bene Comune non Censibile distinto dal Subalterno **** Omissis **** (a SUD/EST) ed il fabbricato alla particella 420 (a NORD/EST); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC E VIA DELLA CROCIETTA SNC ACCESSO CARRABILE, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BENE N° 2 - Autorimessa (Subalterno 6), intera superficie che occupa il Piano Seminterrato del manufatto	116,00 mq	134,60 mq	1	134,60 mq	4,15 m	Seminterrato

Totale superficie convenzionale:	134,60 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	134,60 mq	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BENE N° 3 - Fabbricato in corso di costruzione (F/3) consistenza immobile	113,00 mq	130,60 mq	1	130,60 mq	0,00 m	Terra
BENE N° 3 - Fabbricato in corso di costruzione (F/3) BALCONE	12,50 mq	12,50 mq	0,30	3,75 mq	0,00 m	Terra
BENE N° 3 - Fabbricato in corso di costruzione (F/3) BALCONE LATERALE (accessibile dalla cucina)	7,00 mq	8,00 mq	0,30	2,40 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				136,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,75 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BENE N° 4 - Fabbricato in corso di costruzione (F/3) consistenza immobile	123,00 mq	139,00 mq	1	139,00 mq	0,00 m	Primo
BENE N° 4 - Fabbricato in corso di costruzione (F/3) BALCONE	12,50 mq	12,50 mq	0,30	3,75 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				142,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,75 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BENE N° 5 - Fabbricato in corso di costruzione (F/3) consistenza immobile	121,30 mq	139,00 mq	1	139,00 mq	0,00 m	Secondo
BENE N° 5 - Fabbricato in corso di costruzione (F/3) BALCONE ANTERIORE	12,50 mq	12,50 mq	0,30	3,75 mq	0,00 m	Secondo

BENE N° 5 - Fabbricato in corso di costruzione (F/3) BALCONE POSTERIORE	4,20 mq	4,20 mq	0,30	1,26 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				144,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,01 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, PIANO TERZO, COPERTURA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BENE N° 6 - Fabbricato in corso di costruzione (F/5) consistenza immobile - Lastrico solare non raggiungibile dal vano scala	22,00 mq	22,00 mq	25 % applicabile fino a 25,00 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	5,50 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				5,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,50 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC E VIA DELLA CROCETTA SNC ACCESSO CARRABILE, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 02/03/1985 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 10, Part. 383 - Qualità Seminativo, Cl.2, Superficie (ha are ca) 320,00 - Reddito dominicale € 1,65 - Reddito agrario € 0,74 - Graffato No
Dal 02/03/1985 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 10, Part. 382 - Qualità Seminativo, Cl. 2, Superficie (ha are ca) 160,00, Reddito dominicale € 0,83 - Reddito agrario € 0,37 - Graffato No
Dal 23/07/2003 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 10, Part. 383 - Qualità Seminativo, Cl. 2, Superficie (ha are ca) 480,00, Reddito dominicale € 2,48 - Reddito agrario € 1,12 - Graffato No
Dal 23/07/2003 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 10, Part. 462 - Qualità ENTE URBANO, Superficie (ha are ca) 480,00, Reddito dominicale € 2,48 - Reddito agrario € 1,12 - Graffato No
Dal 30/03/2006 al 19/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 462, Sub. 6 - Categoria C6, Cl.3, Cons. 124,00 m ² - Superficie catastale Totale: 142,00 mq - Rendita € 121,68 - Piano S1 - Graffato No

DATI DERIVANTI DA

Comune di MORICONE (Codice: F730) - Provincia di ROMA - Catasto Fabbricati

Foglio 10 Particella 462 Subalterno 6

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/03/2007 Pratica n. RM0398614 in atti dal 30/03/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33368.1/2007).

- COSTITUZIONE del 30/03/2006 Pratica n. RM0252633 in atti dal 30/03/2006 COSTITUZIONE (n. 4166.1/2006).

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente rappresentate tra gli intestati della Visura Catastale Storica.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato è presente nell'Estratto di Mappa e risulta graffato all'area esterna.

PRECISAZIONI CATASTALI

- La particella **** Omissis **** distinta presso NCT del Comune censuario di Moricone (Rm) come ENTE URBANO, di circa 480,00 mq, è stata originata dalla fusione/soppressione delle particelle **** Omissis **** di circa 320,00 mq e **** Omissis **** di circa 160,00 mq; all'interno di detta particella, **** Omissis ****, si trovano il fabbricato di maggior consistenza che si sviluppa lungo quattro piani tra loro sovrapposti oltre la copertura ed il Bene Comune non Censibile, distinto dal subalterno **** Omissis ****, che riguarda le aree esterne ed il corpo scala.

- La sagoma del fabbricato risulta inserita nell'estratto di Mappa e presenta il simbolo di graffatura con la porzione residuale della medesima particella, la N° **** Omissis **** (L'involucro edilizio è oggetto della Procedura E.I.).

- Le Visura Catastale Storica rappresenta l'indicazione del piano in cui insiste l'immobile (Piano Seminterrato) e la toponomastica (VIA DELLA RIFOLTA n. SNC).

- È presente l'Elaborato Planimetrico dell'intero manufatto (**** Omissis ****) che rappresenta la corte disposta lungo il piano terra, ma in realtà la stessa si trova al Piano Seminterrato.

BENE N° 3 - POZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 10, Part. 383 - Qualità Seminativo, Cl. 2, Superficie (ha are ca) 320,00, Reddito dominicale € 1,65 - Reddito agrario € 0,74 - Graffato No
Dal 02/03/1985 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 10, Part. 382 - Qualità Seminativo, Cl. 2 - Superficie (ha are ca) 160,00, Reddito dominicale € 0,83 - Reddito agrario € 0,37 - Graffato No
Dal 23/07/2003 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 10, Part. 383 - Qualità Seminativo, Cl. 2, Superficie (ha are ca) 480,00, Reddito dominicale € 2,48 - Reddito agrario € 1,12 - Graffato No
Dal 23/07/2003 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 10, Part. 462 - Qualità ENTE URBANO, Superficie (ha are ca) 480,00, Reddito dominicale € 2,48 - Reddito agrario € 1,12 - Graffato No
Dal 30/03/2006 al 19/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 462, Sub. 2 Categoria F3, Piano T, Graffato No

DATI DERIVANTI DA

Comune di MORICONE (Codice: F730) - Provincia di ROMA - Catasto Fabbricati

Foglio 10 Particella 462 Subalterno 2

- VARIAZIONE del 27/03/2009 Pratica n. RM0423584 in atti dal 27/03/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 30428.1/2009)

- COSTITUZIONE del 30/03/2006 Pratica n. RM0252633 in atti dal 30/03/2006 COSTITUZIONE (n. 4166.1/2006).

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente rappresentate tra gli intestati della Visura Catastale Storica.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato è presente nell'Estratto di Mappa e risulta graffato all'area esterna.

PRECISAZIONI CATASTALI

- La Categoria Catastale F/3, attribuita al bene, indica un'unità immobiliare in corso di costruzione, quindi non ancora ultimata in tutti i suoi aspetti. Questo tipo di accatastamento ha carattere temporaneo e viene utilizzato per immobili che non sono ancora pronti per essere abitati o utilizzati; per i quali non è prevista né una rendita catastale né una planimetria associata e di conseguenza, non sono soggetti ad imposte e tasse.

- La particella su cui insiste il fabbricato, la N° **** Omissis ****, distinta presso NCT del Comune censuario di Moricone (Rm) come ENTE URBANO, di circa 480,00 mq, è stata originata dalla fusione/soppressione delle particelle **** Omissis **** di circa 320,00 mq e **** Omissis **** di circa 160,00 mq. La restante porzione della suddetta particella è occupata dall'area esterna e dal corpo scala che individuano la consistenza del Bene Comune non Censibile, distinto dal sub. **** Omissis ****.

- La sagoma del fabbricato risulta inserita nell'estratto di Mappa e presenta il simbolo di graffatura con la porzione residuale della medesima particella, la N° **** Omissis ****.

- Le Visure Catastale Storica rappresenta l'indicazione del piano in cui insiste l'immobile (Piano Terra) e la toponomastica (VIA DELLA RIFOLTA n. SNC).

- È presente l'Elaborato Planimetrico dell'intero manufatto (**** Omissis ****) che rappresenta la corte come disposta lungo il piano terra ma in realtà si trova al Piano Seminterrato.

- L'ultimo titolo amministrativo edilizio rilasciato, precisamente la Concessione Edilizia del 1995, attribuisce all'immobile una destinazione di tipo residenziale.

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 10, Part. 383 - Qualità Seminativo, Cl. 2, Superficie (ha are ca) 320,00 - Reddito dominicale € 1,65 - Reddito agrario € 0,74 - Graffato No
Dal 02/03/1985 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 10, Part. 382 - Qualità Seminativo, Cl. 2, Superficie (ha are ca) 160,00 - Reddito dominicale € 0,83 - Reddito agrario € 0,37 - Graffato No
Dal 23/07/2003 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 10, Part. 383 - Qualità Seminativo, Cl. 2, Superficie (ha are ca) 480,00, - Reddito dominicale € 2,48 - Reddito agrario € 1,12 - Graffato No
Dal 23/07/2003 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 10, Part. 462 - Qualità ENTE URBANO - Superficie (ha are ca) 480,00, Reddito dominicale € 2,48 - Reddito agrario € 1,12 - Graffato No
Dal 30/03/2006 al 19/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 462, Sub. 3, Categoria F3 Piano Primo - Graffato No

DATI DERIVANTI DA

Comune di MORICONE (Codice: F730) - Provincia di ROMA - Catasto Fabbricati

Foglio 10 Particella 462 Subalterno 3

- VARIAZIONE del 27/03/2009 Pratica n. RM0423584 in atti dal 27/03/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 30428.1/2009)

- COSTITUZIONE del 30/03/2006 Pratica n. RM0252633 in atti dal 30/03/2006 COSTITUZIONE (n. 4166.1/2006).

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente rappresentate tra gli intestati della Visura Catastale Storica.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato è presente nell'Estratto di Mappa e risulta graffato all'area esterna.

PRECISAZIONI CATASTALI

- La Categoria Catastale F/3, attribuita al bene, indica un'unità immobiliare in corso di costruzione, quindi non ancora ultimata in tutti i suoi aspetti. Questo tipo di accatastamento ha carattere temporaneo e viene utilizzato per immobili che non sono ancora pronti per essere abitati o utilizzati; per i quali non è prevista né una rendita catastale né una planimetria associata e di conseguenza, non sono soggetti ad imposte e tasse.

- La particella su cui insiste il fabbricato, la N° **** Omissis ****, distinta presso NCT del Comune censuario di Moricone (Rm) come ENTE URBANO, di circa 480,00 mq, è stata originata dalla fusione/soppressione delle particelle **** Omissis **** di circa 320,00 mq e **** Omissis **** di circa 160,00 mq. La restante porzione della suddetta particella è occupata dall'area esterna e dal corpo scala che individuano la consistenza del Bene Comune non Censibile, distinto dal sub. **** Omissis ****.

- La sagoma del fabbricato risulta inserita nell'estratto di Mappa e presenta il simbolo di graffatura con la porzione residuale della medesima particella, la N° **** Omissis ****.

- Le Visura Catastale Storica rappresenta l'indicazione del piano in cui insiste l'immobile (Piano Primo) e la toponomastica (VIA DELLA RIFOLTA n. SNC).

- È presente l'Elaborato Planimetrico dell'intero manufatto (**** Omissis ****).

- L'ultimo titolo amministrativo edilizio rilasciato, precisamente la Concessione Edilizia del 1995, attribuisce all'immobile una destinazione di tipo residenziale.

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 383 - Qualità Seminativo, Cl. 2, Superficie (ha are ca) 320,00, Reddito dominicale € 1,65, Reddito agrario € 0,74 - Graffato No
Dal 02/03/1985 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 382 - Qualità Seminativo, Cl. 2, Superficie (ha are ca) 160,00, Reddito dominicale € 0,83 - Reddito agrario € 0,37 - Graffato No
Dal 23/07/2003 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 383 - Qualità Seminativo, Cl. 2, Superficie (ha are ca) 480,00, Reddito dominicale € 2,48 - Reddito agrario € 1,12 - Graffato No
Dal 23/07/2003 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 462 - Qualità ENTE URBANO, Superficie (ha are ca) 480,00, Reddito dominicale € 2,48 - Reddito agrario € 1,12 - Graffato No
Dal 30/03/2006 al 19/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 462, Sub. 4 Categoria F3, Piano Secondo - Graffato No

DATI DERIVANTI DA

Comune di MORICONE (Codice: F730) - Provincia di ROMA - Catasto Fabbricati

Foglio 10 Particella 462 Subalterno 4

- VARIAZIONE del 27/03/2009 Pratica n. RM0423584 in atti dal 27/03/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 30428.1/2009).

- COSTITUZIONE del 30/03/2006 Pratica n. RM0252633 in atti dal 30/03/2006 COSTITUZIONE (n. 4166.1/2006).

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente rappresentate tra gli intestati della Visura Catastale Storica.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato è presente nell'Estratto di Mappa e risulta graffato all'area esterna.

PRECISAZIONI CATASTALI

- La Categoria Catastale F/3, attribuita al bene, indica un'unità immobiliare in corso di costruzione, quindi non ancora ultimata in tutti i suoi aspetti. Questo tipo di accatastamento ha carattere temporaneo e viene utilizzato per immobili che non sono ancora pronti per essere abitati o utilizzati; per i quali non è prevista né una rendita catastale né una planimetria associata e di conseguenza, non sono soggetti ad imposte e tasse.

- La particella su cui insiste il fabbricato, la N° **** Omissis ****, distinta presso NCT del Comune censuario di Moricone (Rm) come ENTE URBANO, di circa 480,00 mq, è stata originata dalla fusione/soppressione delle particelle **** Omissis **** di circa 320,00 mq e **** Omissis **** di circa 160,00 mq. La restante porzione della suddetta particella è occupata dall'area esterna e dal corpo scala che individuano la consistenza del Bene Comune non Censibile, distinto dal sub. **** Omissis ****.

- La sagoma del fabbricato risulta inserita nell'estratto di Mappa e presenta il simbolo di graffatura con la porzione residuale della medesima particella, la N° **** Omissis ****.

- Le Visura Catastale Storica rappresenta l'indicazione del piano in cui insiste l'immobile (Piano Secondo) e la toponomastica (VIA DELLA RIFOLTA n. SNC).

- È presente l'Elaborato Planimetrico dell'intero manufatto (**** Omissis ****).

- L'ultimo titolo amministrativo edilizio rilasciato, precisamente la Concessione Edilizia del 1995, attribuisce all'immobile una destinazione a locale di deposito.

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, PIANO TERZO, COPERTURA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 10, Part. 383 - Qualità Seminativo, Cl. 2, Superficie (ha are ca) 320,00, Reddito dominicale € 1,65 - Reddito agrario € 0,74 - Graffato No
Dal 02/03/1985 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 10, Part. 382 - Qualità Seminativo, Cl. 2, Superficie (ha are ca) 160,00, Reddito dominicale € 0,83 - Reddito agrario € 0,37 - Graffato No
Dal 23/07/2003 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 10, Part. 383 - Qualità Seminativo, Cl. 2, Superficie (ha are ca) 480,00, Reddito dominicale € 2,48 - Reddito agrario € 1,12 - Graffato No
Dal 23/07/2003 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 10, Part. 462 - Qualità ENTE URBANO, Superficie (ha are ca) 480,00, Reddito dominicale € 2,48 - Reddito agrario € 1,12 - Graffato No
Dal 30/03/2006 al 19/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 462, Sub. 5 - Consistenza 22 m ² Categoria F5, Piano Terzo, Graffato No

DATI DERIVANTI DA

Comune di MORICONE (Codice: F730) - Provincia di ROMA - Catasto Fabbricati

Foglio 10 Particella 462 Subalterno 5

- VARIAZIONE del 27/03/2009 Pratica n. RM0423584 in atti dal 27/03/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 30428.1/2009)

- COSTITUZIONE del 30/03/2006 Pratica n. RM0252633 in atti dal 30/03/2006 COSTITUZIONE (n. 4166.1/2006).

VOLTURE CATASTALI

Risultano correttamente rappresentate tra gli intestati della Visura Catastale Storica.

ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato è presente nell'Estratto di Mappa e risulta graffato all'area esterna.

PRECISAZIONI CATASTALI

- La Categoria Catastale F/5, attribuita al bene, lo rappresenta come LASTRICO SOLARE, privo di rendita catastale e di planimetria associata, di conseguenza non assoggettabile ad imposte e tasse.
- La particella su cui insiste il fabbricato, la N° **** Omissis ****, distinta presso NCT del Comune censuario di Moricone (Rm) come ENTE URBANO, di circa 480,00 mq, è stata originata dalla fusione/soppressione delle particelle **** Omissis **** di circa 320,00 mq e **** Omissis **** di circa 160,00 mq. La restante porzione della suddetta particella è occupata dall'area esterna e dal corpo scala che individuano la consistenza del Bene Comune non Censibile, distinto dal sub. **** Omissis ****.
- La sagoma del fabbricato risulta inserita nell'estratto di Mappa e presenta il simbolo di graffatura con la porzione residuale della medesima particella, la N° **** Omissis ****.
- Le Visura Catastale Storica rappresenta l'indicazione del piano in cui insiste l'immobile (Piano Terzo) e la toponomastica (VIA DELLA RIFOLTA n. SNC).
- È presente l'Elaborato Planimetrico dell'intero manufatto (**** Omissis ****).
- L'ultimo titolo amministrativo edilizio rilasciato e precisamente la Concessione Edilizia del 1995, attribuisce all'immobile una destinazione di tipo lastrico di copertura pavimentato.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC E VIA DELLA CROCETTA SNC ACCESSO CARRABILE, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	462	6		C6	3	124,00 m ²		121,68 €	Seminterrato	No

Corrispondenza catastale

Immobilie è attualmente censito presso NCEU del Comune Amministrativo e Censuario di MORICONE (Rm).

Trattasi dell'unità immobiliare che occupa l'intero piano seminterrato.

La destinazione catastale assegnata al BENE N° 2 coincide con la reale tipologia del bene in oggetto.

L'area esterna, posta intorno ed a confine del cespite è identificata come B.C.N.C.

Il raggiungimento del bene, mediante l'autovettura, avviene attraversando una particella catastale intestata a soggetti estranei alla presente Procedura E.I. (circostanza che determina una condizione di interclusione).

DIFFORMITA' RISCONTRATE- REGOLARIZZABILI

Sono emerse difformità tra la comparazione dell'elaborato grafico ottenuto della restituzione del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale associata all'immobile (**** Omissis ****); riguardanti le seguenti incongruenze:

- Diversa distribuzione degli spazi interni.
- Diversa posizione e conformazione dei vani murari interni e prospettici.

Sarà necessario procedere alle variazioni/aggiornamenti della Planimetria Catastale mediante software DOCFA da presentare all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate "Catasto" dopo aver ultimato i lavori e regolarizzato l'aspetto tecnico ed urbanistico riguardante il suddetto cespite.

I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di stima di seguito determinato.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	462	2		F3					Terra	No

Corrispondenza catastale

Non è presente la Planimetria castale del BENE N° 3 in quanto ancora censito con una categoria fittizia. Il cespite non risulta ultimato e necessita di lavori di completamento e ristrutturazione.

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	462	3		F3					Primo	No

Corrispondenza catastale

Non è presente la Planimetria castale del BENE N° 4 in quanto ancora censito con una categoria fittizia. Il cespite non risulta ultimato e necessita di lavori di completamento e ristrutturazione.

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, PIANO SECONDO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	462	4		F3					Secondo	No

Corrispondenza catastale

Non è presente la Planimetria castale del BENE N° 5 in quanto ancora censito con una categoria fittizia. Il cespite non risulta ultimato e necessita di lavori di completamento e ristrutturazione.

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, PIANO TERZO, COPERTURA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	462	5		F5		22 m ²			Terzo	No

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO S. 1°

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO T

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 1°

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 2°

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 3°

- Gli immobili sono situati in prossimità del Centro Storico, in una zona di completamento urbanistico caratterizzata da un'edificazione composta prevalentemente da palazzine.
- Il loro raggiungimento avviene sia dalla stradina denominata VIA DELLA RIFOLTA che presenta un carattere prettamente "pedonale" sia da VIA DELLA CROCETTA, dove si trova un cancello carrabile che immette all'interno di una particella, non gravata da pignoramento immobiliare.
- L'immobile posto al piano seminterrato, destinato ad autorimessa, ha come unico accesso carrabile quello che avviene dall'attraversamento della particella di terreno non oggetto della presente procedura; circostanza che determina una condizione di interclusione e ne vincola il reale l'utilizzo connesso alla destinazione d'uso.
- L'intero corpo di fabbrica, per tipologia edilizia assimilabile alla palazzina è costituito complessivamente da N° 5 BENI, tutti oggetto della presente procedura E.I. e disposti uno per piano.
- Le unità immobiliari riguardano: N° 1 Autorimessa posta al piano seminterrato (Categoria C/6), N° 2 Abitazioni non ultimate e poste rispettivamente ai piani terra e primo (Categoria F/3), N° 1 Magazzino non ultimato e posto al piano secondo (Categoria F/3) e N° 1 Lastrico Solare posto nella copertura (Categoria F/3).
- Completa la consistenza immobiliare del fabbricato il Bene Comune non Censibile che individua il corpo scala e le aree esterne (*porzioni residuali della medesima particella*).
- I piani terra, primo e secondo sono tra loro collegati mediante il vano scala (*da completare*).
- Le Visure Catastali Storiche dei cespiti rappresentano l'indicazione del piano e della toponomastica.
- Le Visure Catastali Storiche risultano correttamente intestate al soggetto esecutato.
- Le Visure Catastali Storiche dei cespiti individuano N° 2 dei N° 5 beni in oggetto, nell'autorimessa e nel lastrico solare; mentre i restanti N° 3 risultano avere la categoria catastale F3 (*un'unità immobiliare in corso di costruzione, ovvero non ancora ultimata e priva di rendita catastale definitiva; trattasi di una categoria temporanea, usata per identificare immobili non utilizzabili o non ancora completati*).
- I N° 5 cespiti, oggetto della presente relazione sono disposti uno per piano e presentano una propria autonomia funzionale anche se ancora da definire.
- Le aree esterne, individuate nella porzione residuale della particella **** Omissis ****, sono identificate come B.C.N.C.
- L'unica planimetria catastale presente nell'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio "Catasto" è quella associata all'autorimessa.
- È presente l'Elaborato Planimetrico del fabbricato che rappresenta i N° 5 cespiti che lo compongono, l'area esterna non risulta correttamente assegnata al livello su cui insiste.
- È presente un Bene Comune non Censibile distinto dal subalterno N° 1.
- La sagoma del fabbricato è inserito nell'estratto di mappa.
- Il fabbricato e l'area esterna risultano tra loro "graffati".
- La particella su cui insiste il fabbricato è stata ottenuta dalla fusione/soppressione delle allora particelle **** Omissis **** di circa 320,00 mq (*acquistata dall'esecutato in data **** Omissis *****) e **** Omissis **** di circa 160,00 mq (*acquistata dall'esecutato in data **** Omissis *****).
- Il manufatto, per un lato, si trova in aderenza ad un altro fabbricato e per i restanti lati confina con l'area esterna ad esso graffata (B.C.N.C.).
- Parte dell'area esterna (B.C.N.C. sub 1) risulta adibita a corte, area di manovra, vano scale ed in parte a corte del manufatto individuato nella particella **** Omissis ****.



- Tutti i cespiti si trovano in una condizione di "incompiutezza" appare corretto definirli allo stato "grezzo" anche se presentano livelli di completamento differenti tra loro.
- Non è stato effettuato l'accesso forzoso, ma è avvenuto a seguito di giusta comunicazione alle parti.
- La struttura risulta non ultimata ed in minima parte rifinita; necessità di numerosi interventi edili di completamento sia interni sia esterni.
- I lavori edili da eseguire dovranno riguardare aspetti legati alla manutenzione ordinaria, alla manutenzione straordinaria (*i costi verranno di seguito calcolati percentualmente*) ed al completamento.
- La vendita non è soggetta ad IVA, il debitore esecutato è un soggetto fisico.
- Il Pignoramento Immobiliare riguarda il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO).
- Il soggetto esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni.
- I cespiti non sono risultati occupati e non presentano i requisiti minimi per poter essere utilizzati.
- Non è stato effettuato l'accesso forzoso, ma è avvenuto a seguito di giusta comunicazione alle parti.
- I cespiti non sono ricompresi in un condominio, ma una volta ultimati presentano le caratteristiche minime per poter essere inseriti in contesto condominiale.
- La costruzione del manufatto risale agli anni 80', ma per vari motivi i lavori hanno subito dei rallentamenti che si sono protratti fino alla fine degli anni 90', periodo a cui risale l'ultima Concessione edilizia rilasciata, senza però essere mai stati ultimati.
- Il bene riguardante il lastrico solare non è raggiungibile dal vano scala.
- Non sono stati reperiti i certificati e le dichiarazioni di conformità impianti presenti.
- Sono presenti irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali che potranno essere regolarizzate sia mediante la presentazione di una nuova Concessione Edilizia per l'ultimazione delle opere non ancora eseguite sia mediante le opportune variazioni catastali.
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà per tutti i beni.
- Non sono stati reperiti l'Attestato di Prestazione Energetica ed il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità del fabbricato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO S. 1°

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO T

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 1°

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 2°

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 3°

L'INTERO FABBRICATO

Nella sua interezza si presenta non ultimato, scarsamente rifinito, incompleto e sostanzialmente inadeguato al suo scopo; necessita di lavori di completamento, di opere di manutenzione e di interventi di ristrutturazione che dovranno interessare sia le superfici interne dei vari livelli sia quelle esterne che compongono i prospetti.

I vari cespiti, in esso ricompresi, si presentano allo stato grezzo o completati solo in minima parte.

Complessivamente, il tutto, versa in discrete condizioni di manutenzione e d'uso, non sono presenti tutti gli infissi sui prospetti laterali e mancano alcune porte d'ingresso.

I balconi sono da ultimare e non hanno né parapetti né ringhiere.

Ad eccezione del lastrico solare che è di difficile raggiungimento, i restanti N° 4 immobili non presentano i requisiti minimi per essere utilizzati secondo il loro scopo originario.

È difficile stabilire la data certa in cui i lavori sono stati interrotti rispetto alla scadenza temporale prevista dall'ultimo titolo amministrativo edilizio; ne consegue che, gli stessi non sono stati né ultimati né eseguiti nel rispetto di quanto autorizzato e previsto dal titolo edilizio del 1995.

LE AREE ESTERNE RISULTANO

Adibite a corte di pertinenza, percorsi pedonali e carrabili e aree di sosta e di manovra.

Adibite a giardino utilizzato dal Bene N° 1, ricompreso nel LOTTO UNO.

Caratterizzati da superfici permeabili ed impermeabili.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO S. 1°

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO T

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 1°

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 2°

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 3°

Le parti comuni ai N° 5 immobili che costituiscono la consistenza volumetrica dell'intero corpo di fabbrica, oggetto della presente procedura, riguardano: le aree di accesso e di manovra, le superfici esterne che ricadono nella medesima particella, il vano scala, i prospetti, la copertura, alcune componenti impiantistiche e le parti strutturali (*orizzontali e verticali*).

Sono presenti porzioni comuni con altri fabbricati che riguardano le superfici realizzate a confine con le particelle situate in aderenza.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle suddette zone.

Il manufatto è posto in una condizione di interclusione rispetto all'accesso carrabile esistente.

Alcune porzioni della superficie esterna potrebbero essere destinate a posti auto.

Parte dell'area esterna, direttamente collegata al fabbricato, è stata impropriamente destinata a giardino di pertinenza dell'immobile ricompreso nel LOTTO UNO.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO S. 1°

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO T

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 1°

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 2°

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 3°

Per come potuto verificare in sede di accesso agli atti amministrativi con l'ausilio del tecnico comunale preposto, per le particelle in oggetto, non sono stati individuati pesi, vincoli, gravami ed usi civici, né di natura privatistica né di natura pubblicistica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO S. 1°

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO T

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 1°

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 2°

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 3°

La costruzione è stata realizzata dall'attuale proprietario, nonché debitore esecutato, su un terreno di sua proprietà tra gli anni 80° e 90°; il manufatto presenta le seguenti caratteristiche:

Struttura portante: *cemento armato con elementi verticali costituiti da pilastri.*

Fondazioni: *dirette, realizzate con travi rovesce.*

Tamponature: *a cassetta formate da mattoni sovrapposti.*

Intonaci esterni: *parzialmente eseguiti.*

Intonaci interni: *assenti nella maggior parte dei cespiti.*

Esposizione: *Nord/Ovest, Sud/Ovest e Sud/Est; a Nord/Ovest è presente altro fabbricato posto in aderenza.*

Altezza interna utile: *variabile per ogni livello.*

Copertura: *in parte a falda ed in parte a lastrico solare.*

Manto di copertura: *sormontato da tegole e pavimentazione (lastrico).*

Pareti esterne ed interne: *per gran parte prive di intonaco.*

Pavimentazione interna: *da realizzare.*

Infissi esterni ed interni: *quasi tutti assenti.*

Scale: *il vano scala è da completare interamente.*

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: *in rari casi solo predisposti.*

Terreno esclusivo: *sono presenti aree di pertinenza del fabbricato*

Posto auto: *scoperti oltre l'autorimessa al BENE N° 2.*

Soffitta, cantina o simili: *interessano il BENE N° 5.*

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO S. 1°

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO T

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 1°

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 2°

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 3°

I cespiti, in sede di accesso, sono risultati allo stato "grezzo", non ultimati e non rifiniti; circostanza che li rende non consoni al loro corretto utilizzo.

I N° 5 cespiti risultano liberi e nel possesso del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO S. 1°

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO T

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 1°

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 2°

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 3°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1987	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis **** Notaio in Roma	10/12/1987	13340	7821
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	19/12/1987	41967	26426
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/03/1989	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis **** Notaio in Palombara Sabina (Rm)	10/03/1989	160	39
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	20/03/1989	10676	7433
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I suddetti N° 2 atti di Compravendita del 1987 e 1989 sono riconducibili sia alle provenienze in capo al soggetto esecutato sia ai primi titoli antecedenti il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento immobiliare. L'attuale particella **** Omissis **** di circa 480,00 mq, all'interno della quale è stato successivamente edificato il fabbricato di maggior consistenza, è stata originata dalla fusione/soppressione delle allora particelle **** Omissis **** di circa 320,00 mq (acquistata in data 10/12/1987) e **** Omissis **** di circa 160,00 mq (acquistata in data 10/03/1989).

La particella **** Omissis **** posta tra i cespiti oggetto della presente Procedura E.I. e la strada di accesso che diparte da Via della Crocetta non risulta né di proprietà del debitore esecutato né gravata da pignoramento immobiliare, circostanza che limita il diritto di libero accesso al locale destinato ad autorimessa (BENE N° 2). L'area antistante gli ingressi pedonali posta a Nord/Est e chiusa da cancello metallico (collegata a Via della Rifolta), non riguarda una superficie di pertinenza degli immobili ma la prosecuzione naturale di detta strada.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO S. 1°

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO T

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 1°

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 2°

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MORICONE (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC - PIANO 3°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA - Derivante da 0161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 18/12/2009 ai numeri Reg. gen. 80683 - Reg. part. 25148 per la quota: 1/1
Importo: € **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € **** Omissis **** - Percentuale interessi: 3,194 %
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis **** - N° repertorio: **** Omissis **** - N° raccolta: **** Omissis ****
Note: ANNOTAZIONE presentata il 19/02/2010 Servizio di P.I. di ROMA 2 Registro particolare n. 2204 Registro generale n. 10617 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA

• **IPOTECA GIUDIZIALE - Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO**

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 11/11/2011 ai numeri Reg. gen. 58978 - Reg. part. 11265 per la quota: 1/1

Importo: € **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € **** Omissis **** - Spese: € **** Omissis **** - Interessi: € **** Omissis ****

Rogante: TRIBUNALE TIVOLI - Data: **** Omissis ****

Trascrizioni

• **DOMANDA GIUDIZIALE - Descrizione 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 27/07/2000 ai numeri Reg. gen. 31112 - Reg. part. 20390 per la quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Sezione D - Ulteriori informazioni *SI PRECISA CHE SUL TERRENO, DI PROPRIETA DI **** Omissis ****, DISTINTO AL N.C.T. DI **** Omissis **** INSISTE FABBRICATO ALLO STATO RUSTICO, DI CUI UNA PORZIONE AL PIANO RIALZATO DI MQ. 150 E UN POSTO AUTO ALL'INTERNO DEL TERRENO, CON DIRITTO DI PASSAGGIO PEDONALE SULLO STESSO PER ACCEDERE ALL'ABITAZIONE DA LATO SCALA, E STATA ACQUISTATA, CON SCRITTURA PRIVATA, DAL SIGNOR CABITTA ALDO E ULTIMATA NELLA COSTRUZIONE. A SEGUITO DI QUANTO DETTO NON È MAI STATO STIPULATO ATTO PUBBLICO, NONOSTANTE IL TOTALE PAGAMENTO DEL PREZZO.*

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 09/02/2017 ai numeri Reg. gen. 5761 - Reg. part. 3839 per la quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare *ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER IL CREDITO DI EURO **** Omissis **** OLTRE SPESE E INTERESSI*

• *PROCEDURA DICHIARATA ESTINTA DAL G.E. **** Omissis ****.*

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 19/05/2022 ai numeri Reg. gen. 27733 - Reg. part. 19889 per la quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare *IL PRECETTO È STATO NOTIFICATO IL **** Omissis **** PER LA SOMMA DI EURO **** Omissis **** OLTRE SUCCESSIVI INTERESSI DAL **** Omissis **** FINO ALL'EFFETTIVO SODDISFO.*

PRECISAZIONI: Detta formalità è relativa alla Procedura EI RGE **** Omissis **** incardinata presso il Tribunale di Tivoli. Il Pignoramento Immobiliare è stato ritenuto inefficace ed il G.E. ne ha ordinato la cancellazione in data **** Omissis ****; detta circostanza non risulta annotata a margine della formalità in oggetto.

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 19/06/2024 ai numeri Reg. gen. 33744 - Reg. part. 24920 per la quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare *L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO **** Omissis **** OLTRE AD INTERESSI E SPESE.*

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO S. 1°

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO T

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 1°

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 2°

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 3°

Gli strumenti urbanistici presenti per il Comune di Moricone (RM) individuati dal Piano Regolatore Generale adottato con delibera di Consiglio Comunale n. **** Omissis ****; localizzano gli immobili nella: ZONA B - SOTTOZONA B2; Completamento Urbanistico.

La carta della zonizzazione in prospettiva sismica, con elementi di pericolosità geologica, individua parte dell'area nella fascia ove si possono produrre amplificazioni dello scuotimento dovute ai contatti litologici tra terreno e diversa risposta sismica; sono necessarie indagini geologiche dettagliate al fine di determinare gli spessori e le caratteristiche geomeccaniche delle fondazioni.

PTPR – approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A. 21 366 - Sistema del Paesaggio insediativo; fascia di rispetto dai nuclei e centri storici.

TAVOLA B. 21 366 – Patrimonio identitario regionale; fascia di rispetto dagli insediamenti urbani storici.

TAVOLA C. 21 366 – Beni del patrimonio culturale; tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO S. 1°

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO T

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 1°

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 2°

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 3°

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile in quanto non ultimato.

Per i suddetti cespiti è stata effettuata formale richiesta di accesso atti amministrativi all'Ufficio Tecnico del Comune di MORICONE (Rm) all'esito della quale veniva visionata ed acquisita la seguente documentazione:

- CONCESSIONE EDILIZIA N° **** Omissis ****, Prot. N° **** Omissis ****, Pratica Edilizia **** Omissis **** (*Verbale della commissione edilizia **** Omissis *****); per la costruzione di un fabbricato e la ristrutturazione del fabbricato esistente, individuati dalle particelle N° **** Omissis ****, raggiungibili da Via Provinciale N° 51.
- NUOVA CONCESSIONE EDILIZIA PER IL COMPLETAMENTO DI LAVORI EDILI NON ULTIMATI NEI TERMINI Prot. N° **** Omissis ****, per la costruzione di un fabbricato e la ristrutturazione del fabbricato esistente. Il rinnovo avverrà alle condizioni tutte risultanti dalla originaria concessione N° **** Omissis ****, con ultimazione degli stessi prevista per il giorno **** Omissis ****. I lavori ancora da eseguire riguardavano il completamento della struttura in C.A. la copertura, le tamponature, i nuovi locali, l'abitazione e la realizzazione dei parcheggi; in precedenza interrotti per motivi di tipo economico. La domanda per il rinnovo è stata presentata in data **** Omissis ****.

- CONCESSIONE EDILIZIA N° **** Omissis ****, Prot. N° **** Omissis **** (Verbale della commissione edilizia **** Omissis ****); per la recinzione del terreno.

- CONCESSIONE EDILIZIA N° **** Omissis ****, Prot. N° **** Omissis **** (Verbale della commissione edilizia **** Omissis ****), per la variante in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato. I lavori dovevano essere iniziati entro il **** Omissis **** ed ultimati in data **** Omissis ****.

Nel presente progetto di variante la costruzione risulta avere, rispetto al progetto precedente, un piano in più inserito però in un volume fuori terra inferiore; l'andamento della copertura più basso rispetto ed il vano scala interno che sostituisce la scala esterna.

In sede di accesso, i vari cespiti contenuti nel fabbricato (*tutti beni oggetto della Procedura*), sono risultati incompleti e non ultimati, anche se ognuno di essi è caratterizzato da livelli di rifinitura differenti.

L'ultimo titolo amministrativo edilizio rilasciato imponeva come termine perentorio per l'ultimazione dei lavori il giorno **** Omissis **** ed a tal proposito, nel fascicolo del fabbricato non è stata reperita alcuna attestazione riguardante lo stato degli interventi eseguiti fino a quella data. L'assenza di una comunicazione attestante lo stato di avanzamento dei lavori non consente di determinare l'entità delle opere eseguite alla data prevista per l'ultimazione del fabbricato; pertanto, non si è in grado di stabilire se dal **** Omissis **** ad oggi siano stati eseguite lavorazioni oltre i termini previsti. Detta circostanza attribuisce alla Concessione Edilizia N° 47/95 una condizione di "incompiutezza" sia rispetto a quanto non realizzato sia rispetto a quanto eseguito solo parzialmente; non sono presenti dinieghi e revoche in merito. Nel periodo successivo non sono state rilasciate varianti in corso d'opera o ulteriori Concessioni volte al rinnovo del precedente titolo. Il livello di incompletezza generale rilevato, pone l'intero corpo di fabbrica in uno stato di inutilizzo e quindi di mancato godimento; lo stesso necessita di numerosi lavori edili volti a trasformare, i cespiti in esso ricompresi, da uno "grezzo" ad uno stato consono alle destinazioni d'uso in precedenza autorizzate.

Per l'ultimazione dei vari cespiti e dell'intero manufatto, sarà necessario richiedere un nuovo titolo abilitativo edilizio per come previsto dal D.P.R. 380/01 e successive modifiche; che stabilisca, in virtù di quanto già realizzato, quali siano le opere ancora da eseguire e le lavorazioni da attuare. Pertanto, l'ultimazione dell'intera struttura sarà subordinata all'approvazione, da parte del Comune, di tutte le "attività" necessarie alla corretta ultimazione dei cespiti, il tutto correlato dal pagamento dei diritti, degli oneri e dei tributi dovuti.

I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di stima di seguito determinato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico degli immobili / APE.
- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.
- Non è stato reperito il certificato di Collaudo delle Strutture.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO S. 1°

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO T

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 1°

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 2°

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 3°

I cespiti oggetto del presente LOTTO DUE:

- Non sono ricompresi in un condominio costituito e pertanto, non sono presenti vincoli ed oneri di questo tipo.
- Riguardano le varie unità disposte lungo i cinque piani che costituiscono l'interezza del fabbricato.
- Risultano intestati tutti allo stesso soggetto fisico.
- Tra la strada di accesso e l'area di pertinenza del fabbricato è presente una particella, intestata ad un soggetto terzo e non oggetto della presente procedura.
- Non è stato reperito il regolamento di condominio.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non si è ritenuto opportuno costituire tanti lotti quanti sono gli immobili che costituiscono il corpo di fabbrica che insiste all'interno della particella **** Omissis ****, in quanto:

- Il manufatto nella sua interezza necessita di numerose opere di completamento e di rifinitura.
- La struttura ha bisogno di interventi di ristrutturazione.
- Le componenti impiantistiche, sia quelle relative delle varie unità sia quelle di natura condominiale, sono in gran parte assenti.
- Non sono presenti le colonne di scarico che dovranno attraversare i vari livelli e congiungersi alla pubblica fogna.
- Il vano scala comune, come le unità poste ai piani primo e secondo, si presentano allo stato "grezzo".
- L'area esterna adibita a Bene Comune non censibile presenta una porzione da adibire a parcheggi e da assegnare alle varie unità presenti.
- Il manufatto risulta essere intercluso rispetto all'unico accesso carrabile esistente.
- L'area esterna risulta raggiungibile anche mediante l'attraversamento del locale posto nel piano seminterrato.
- L'ultimo titolo edilizio amministrativo rilasciato, la Concessione Edilizia del 1995, riguardava l'ultimazione ed il completamento dell'intero manufatto.
- Dovranno essere eseguiti interventi edili riguardanti tutti i cespiti inseriti nel LOTTO DUE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO DUE

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

CRITERIO DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale degli immobili, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- Dai parametri indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione, Anno 2024 - Semestre 2, Provincia: ROMA;, Comune di MORICONE (Rm), Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (VIA INDIPENDENZA), Codice zona: B1 Microzona Catastale: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni Civili, Destinazione: Residenziale in stato conservativo normale, viene attribuito un valore medio, per le Abitazioni Civili pari a 850,00 €/mq (700,00/1.000,00 €/mq), per le Abitazioni di tipo economico pari a 750,00 €/mq (600,00/900,00 €/mq) e per le Autorimesse - Box Auto pari a 500,00 €/mq (400,00/600,00 €/mq).
- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di luglio 2025 per le abitazioni viene richiesto un prezzo medio pari a 800,00 €/mq (700,00 e 900,00 €/mq).
- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio telematico del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata per il Comune di MORICONE (Rm), zona: Centro Abitato Via Indipendenza, è emerso che viene attribuito un valore medio per le Abitazioni in stabili di fascia media pari a 805,00 €/mq (603,00 e 1.006,00 €/mq), per le Abitazioni in stabili di 2° fascia pari a 708,00 €/mq (595,00 e 821,00 €/mq) e per le Autorimesse - Box Auto pari a 545,00 €/mq (434,00/656,00 €/mq).
- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare;

COMUNE DI MORICONE (Rm) Codice: C67, Settore NORD/EST; per Abitazioni I FASCIA viene attribuito un valore pari a 850,00 €/mq, per Abitazioni II FASCIA viene attribuito un valore pari a 700,00 €/mq.

I parametri economici che ne conseguono, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, per ciò che concerne:

Le abitazioni di tipo civile, il valore è pari a 826,25 €/mq.

Le abitazioni di tipo economico, il valore è pari a 739,50 €/mq.

Locale di deposito, si considera un valore pari al 50 % del residenziale pari a 413,12 €/mq.

Le autorimesse, il valore è pari a 522,50 €/mq.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del LOTTO DUE così costituito:

- **Bene N° 2** - AUTORIMESSA distinta dal Subalterno 6, (Cat. C/6, Cl 3, Cons. 124,00 m², Sup. Cat. 142,00 m², Rendita 121,68 €) Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piano S1.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentita e adibita ad autorimessa (*locale consono al ricovero delle autovetture*), la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva in un unico ambiente provvisto di un piccolo bagno e scandito dalla presenza di vari pilastri posti sia lungo le pareti perimetrali sia nella porzione centrale del vano principale, a determinare un ambiente di forma pressoché rettangolare. L'accesso può avvenire o mediante i due vani prospettici provvisti di serrande basculanti (*accessi carrabili*) poste a ridosso dell'area esterna (B.C.N.C.) o dalla scala che si collega a Via della Rifolta. Lo spazio interno risulta non ultimato, incompleto e non rifinito; il solaio di calpestio è composto da un battuto di cemento, le pareti perimetrali sono prive di intonaco e tinteggiatura ed i vani murari laterali risultano privi di infissi; alcune partizioni murarie sono da completare.

L'immobile in oggetto, come l'intero manufatto, necessita di numerosi lavori di completamento e di rifinitura. Gli impianti presenti riguardano quello elettrico e quello idrico, anche se appaiono solo parzialmente ultimati. Non è stato individuato l'allaccio alla pubblica fogna.

Il titolo amministrativo edilizio del 1995, che ha autorizzato la realizzazione del fabbricato in cui insiste il cespite, non si è "consolidato" per la mancata ultimazione dei lavori nei tempi previsti ed a tutt'oggi, le opere preventivate, risultano eseguite solo in parte.

Dato lo stato di non ultimazione del bene e la necessità di dover eseguire lavori edili volti a rendere l'immobile finito e funzionale al proprio scopo; si ritiene opportuno applicare un coefficiente di abbattimento, di natura percentuale, pari al costo presunto che si dovrà sostenere per eseguire gli interventi di completamento. Le caratteristiche morfologiche e le discrete condizioni di manutenzione e d'uso del cespite rendono giustificabile una diminuzione del valore pari al 15,5 %; pari a 522,50 x 0,855 = 446,73 €/mq. Detto parametro è stato determinato dalla somma delle incidenze delle varie lavorazioni da eseguire riguardanti: la pavimentazione, l'intonaco, la tinteggiatura, le componenti impiantistiche minime, oltre i costi per i serramenti dove mancanti. I costi per il completamento delle parti comuni, intese come intonaco civile da applicare su due dei prospetti del fabbricato e l'ultimazione del vano scala incidono per il 5 % e sono state ricomprese nel valore in precedenza indicato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 462, Sub. 6, Categoria C6, Graffato No

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 60.129,86

- **Bene N° 3** - UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE, distinta dal Subalterno 2, (Cat. F/3, priva di Rendita) Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piano TERRA.

Individuata dalla categoria catastalmente "F" risulta non ultimata, scarsamente rifinita e complessivamente non funzionale al proprio scopo; la sua costruzione è stata autorizzata, in ultimo, dalla Concessione Edilizia del 1995 che ne prevedeva una destinazione di tipo residenziale.

Il cespite, insieme al vano scala, occupa l'intera consistenza del Piano Terra del corpo di fabbrica di maggior consistenza e presenta una conformazione planimetrica di forma regolare con affacci prospettici posti su tutti i lati che ne delimitano e costituiscono il volume.

L'unità è provvista di ingresso indipendente posto nel vano scala che si trova allo stato "grezzo".

Internamente è suddivisa da tramezzature, elementi divisorii, che ne caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e raggiungibili mediante il lungo disimpegno che consente di accedere: al vano adibito a bagno, alla cucina collegata al balcone/terrazzo, alle N° 3 camere di varie dimensioni, allo studio, all'ulteriore bagno ed al soggiorno direttamente comunicante con l'altro balcone. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (*disimpegno*) nella parte centrale del cespite in stretta comunicazione con tutti i vani serviti (*le camere, soggiorno, ecc*). Gli ambienti risultano non ultimati, non completamente rifiniti, non utilizzabili e parzialmente funzionali al loro scopo; il bene in oggetto necessita di numerose opere di completamento e di ristrutturazione. Rispetto ai cespiti presenti nel fabbricato e ricompresi nel medesimo LOTTO DUE, quello posto al piano terra, si presenta come quello con meno interventi da eseguire per essere considerato ultimato.

In sede di accesso è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico (*parzialmente predisposto, da completare e da allacciare*) e dell'impianto idrico (*parzialmente predisposto, da completare e da allacciare*). Non è stato individuato né l'allaccio alla pubblica fogna né l'impianto del gas.

Il titolo amministrativo edilizio del 1995, che ha autorizzato la realizzazione del fabbricato in cui insiste il cespite, non si è "consolidato" per la mancata ultimazione dei lavori nei tempi previsti ed a tutt'oggi, le opere preventivate, risultano eseguite solo in parte.

Dato lo stato di non ultimazione del bene e la necessità di dover eseguire lavori edili volti a rendere l'immobile finito e funzionale al proprio scopo; si ritiene opportuno applicare un coefficiente di abbattimento, di natura percentuale, pari al costo presunto che si dovrà sostenere per eseguire gli interventi di completamento. Le caratteristiche morfologiche e le discrete condizioni di manutenzione e d'uso del cespite rendono giustificabile una diminuzione del valore pari al 32,50 %; pari a $826,25 \times 0,675 = 557,71$ €/mq. Detto parametro è stato determinato dalla somma delle incidenze delle varie lavorazioni da eseguire riguardanti: la tinteggiatura, l'ultimazione di alcuni vani, le componenti impiantistiche da verificare ed i serramenti dove mancanti. I costi per il completamento delle parti comuni, intese come intonaco civile da applicare su due dei prospetti del fabbricato e l'ultimazione del vano scala incidono per il 5 % e sono state ricomprese nel valore in precedenza indicato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 462, Sub. 2, Categoria F3, Graffato No

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 76.266,84

- **Bene N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE**, distinta dal Subalterno 3, (Cat. F/3, priva di Rendita) Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piano PRIMO.

Individuata dalla categoria catastalmente "F" risulta non ultimata, non rifinita e complessivamente si trova allo stato "grezzo"; la sua costruzione è stata autorizzata, in ultimo, dalla Concessione Edilizia del 1995 che ne prevedeva una destinazione di tipo residenziale. Il cespite, insieme al vano scala, occupa l'intera consistenza del Piano Primo del corpo di fabbrica di maggior consistenza e presenta una conformazione planimetrica di forma regolare con affacci prospettici posti su tutti i lati che ne delimitano il volume; i vani murari realizzati sono sprovvisti di infissi e serramenti.

L'unità è dotata di ingresso indipendente posto nel vano scala che si trova anch'esso allo stato "grezzo".

Il balcone non è stato ultimato e risulta sprovvisto di ringhiera/parapetto perimetrale.

La superficie interna è totalmente priva di tramezzature che ne avrebbero dovuto definire gli ambienti.

Il cespite è privo di pavimentazione, di intonaco, di componenti impiantistiche e di tutte le rifiniture necessarie a renderlo funzionale al proprio scopo. Il titolo amministrativo edilizio del 1995, che ha autorizzato la realizzazione del fabbricato in cui insiste il cespite, non si è "consolidato" per la mancata ultimazione dei lavori nei tempi previsti ed a tutt'oggi, le opere preventivate, risultano eseguite solo in parte. Dato lo stato di non ultimazione del bene e la necessità di dover eseguire lavori edili volti a rendere l'immobile finito e funzionale al proprio scopo; si ritiene opportuno applicare un coefficiente di abbattimento, di natura percentuale, pari al costo presunto che si dovrà sostenere per eseguire gli interventi di completamento. Le caratteristiche morfologiche e le discrete condizioni di manutenzione e d'uso del cespite rendono giustificabile una diminuzione del valore pari al 49,00 %; pari a $826,25 \times 0,51 = 524,66$ €/mq. Detto parametro è stato determinato dalla somma delle incidenze delle varie

lavorazioni da eseguire riguardanti: la tinteggiatura, l'ultimazione di alcuni vani, le componenti impiantistiche da verificare ed i serramenti dove mancanti. I costi per il completamento delle parti comuni, intese come intonaco civile da applicare su due dei prospetti del fabbricato e l'ultimazione del vano scala incidono per il 5 % e sono state ricomprese nel valore in precedenza indicato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 462, Sub. 3, Categoria F3, Graffato No

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 60.152,00

- **Bene N° 5 - UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE**, distinta dal Subalterno 4, (Cat. F/3, priva di Rendita) Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piano SECONDO.

Individuata dalla categoria catastalmente "F" risulta in gran parte non ultimata, non rifinita e complessivamente si trova allo stato "grezzo"; la sua costruzione è stata autorizzata, in ultimo, dalla Concessione Edilizia del 1995 che ne prevedeva una destinazione di tipo accessoria da adibire a magazzino e locale di deposito. Il cespite, insieme al vano scala, occupa l'intera consistenza del Piano Secondo del corpo di fabbrica di maggior consistenza e presenta una conformazione planimetrica di forma regolare con affacci prospettici posti su tutti i lati che ne delimitano il volume; i vani murari realizzati sono sprovvisti di infissi e serramenti.

L'unità è dotata sia di ingresso indipendente posto nel vano scala che si trova allo stato "grezzo" sia di comunicazione diretta con l'unità immobiliare posta allo stesso livello, censita dalla particella 420 e non oggetto della presente relazione (*detta comunicazione dovrà essere interrotta mediante la realizzazione di una parete*). La superficie interna è totalmente priva di tramezzature che ne avrebbero dovuto definire gli ambienti. Il balcone non è stato ultimato e risulta assente la ringhiera/parapetto perimetrale. Il cespite è privo di pavimentazione, di intonaco, di componenti impiantistiche e di tutte le rifiniture necessarie a renderlo funzionale al proprio scopo. Il titolo amministrativo edilizio del 1995, che ha autorizzato la realizzazione del fabbricato in cui insiste il cespite, non si è "consolidato" per la mancata ultimazione dei lavori nei tempi previsti ed a tutt'oggi, le opere preventivate, risultano eseguite solo in parte.

Dato lo stato di non ultimazione del bene e la necessità di dover eseguire lavori edili volti a rendere l'immobile finito e funzionale al proprio scopo; si ritiene opportuno applicare un coefficiente di abbattimento, di natura percentuale, pari al costo presunto che si dovrà sostenere per eseguire gli interventi di completamento. Le caratteristiche morfologiche e le discrete condizioni di manutenzione e d'uso del cespite rendono giustificabile una diminuzione del valore pari al 24,00 %; pari a $413,12 \times 0,76 = 313,97$ €/mq. Detto parametro è stato determinato dalla somma delle incidenze delle varie lavorazioni da eseguire riguardanti: la tinteggiatura, l'ultimazione di alcuni vani, le componenti impiantistiche da verificare ed i serramenti dove mancanti. I costi per il completamento delle parti comuni, intese come intonaco civile da applicare su due dei prospetti del fabbricato e l'ultimazione del vano scala incidono per il 5 % e sono state ricomprese nel valore in precedenza indicato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 462, Sub. 4, Categoria F3, Graffato No

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 45.214,82

- **Bene N° 6 - LASTRICO SOLARE**, distinto dal Subalterno 5, (Cat. F/5, Consistenza di 22 m², privo di Rendita) Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piano TERZO (COPERTURA). Individuata dalla categoria catastalmente "F" risulta inaccessibile e non raggiungibile dal vano scala che collega tra loro i livelli che vanno dal Piano Terra al Piano Secondo.

Il cespite in oggetto riguarda la porzione pianeggiante che caratterizza parte della copertura costituita anche da una falda inclinata. La sua costruzione è stata autorizzata, in ultimo, dalla Concessione Edilizia del 1995 che ne prevedeva una destinazione a Lastrico Solare.

In sede di accesso non è stato possibile raggiungere la superficie che costituisce il bene, pari a 22 m².

Il parametro economico adottato è stato determinato considerando il 25 % del valore residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 462, Sub. 5, Categoria F5, Graffato No
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.544,38

VALORE DI STIMA DETERMINATO LOTTO DUE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Autorimessa Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC e VIA DELLA CROCETTA SNC accesso carrabile, piano seminterrato	134,60 mq	446,73 €/mq	60.129,86 €	100,00 %	60.129,86 €
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, piano terra	136,75 mq	557,71 €/mq	76.266,84 €	100,00 %	76.266,84 €
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, piano primo	142,75 mq	421,38 €/mq	60.152,00 €	100,00 %	60.152,00 €
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, piano secondo	144,01 mq	313,97 €/mq	45.214,82 €	100,00 %	45.214,82 €
Bene N° 6 - Lastrico solare Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, piano terzo, copertura	5,50 mq	826,25 €/mq	4.544,38 €	100,00 %	4.544,38 €
Valore di stima:					246.307,90 €

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo per l'onorario del tecnico da incaricare per l'ottenimento del titolo abilitativo ad eseguire i lavori mancanti per il completamento dell'intero fabbricato e la successiva Direzione dei Lavori.	10.000,00	€
Costi per la costituzione e la trascrizione della servitù di passaggio a favore del fondo servente, LOTTO INTERCLUSO per ciò che concerne l'accesso carrabile al Piano Seminterrato.	9.000,00	€
Costo intervento di "ricucitura" muraria del vano che mette in diretta comunicazione l'immobile posto al Piano Secondo (BENE N° 5) con quello posto in aderenza (di altra proprietà)	800,00	€
Costo per la presentazione del nuovo Elaborato Planimetrico, non risulta correttamente coincidente con lo stato dei luoghi	500,00	€
Aggiornamento e presentazione delle Planimetrie Catastali dei vari cespiti.	1.800,00	€
Al prezzo finale quale riduzione del valore di mercato per l'assenza delle garanzie per vizi occulti.	10,00	%

Valore finale di stima determinato per arrotondamento: **201.800,00 €**

INCIDENZA DEI CESPITI SUL VALORE COMPLESSIVO

BENE N° 2 - ha un'incidenza pari a 24,41 %
 BENE N° 3 - ha un'incidenza pari a 30,97 %
 BENE N° 4 - ha un'incidenza pari a 24,42 %
 BENE N° 5 - ha un'incidenza pari a 18,36 %
 BENE N° 6 - ha un'incidenza pari a 1,84 %

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 27/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amicone Antonello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_Decreto di nomina, accettazione incarico e giuramento telematico Esperto Stimatore.
- ✓ All. 2. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_Certificato Contestuale di residenza e di stato civile oltre l'estratto per riassunto di matrimonio.
- ✓ All. 3. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico e Visure Catastali N.C.T.
- ✓ All. 4. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_Visure Catastali Storiche e Planimetrie associate.
- ✓ All. 5. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTO UNO_Variazione catastale con software D.O.C.F.A.
- ✓ All. 6. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_TITOLI e NOTE di trascrizione atti di Compravendita - Provenienze
- ✓ All. 7. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_Ispezioni Ipotecarie Immobili e soggetti coinvolti.
- ✓ All. 8. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_NOTE formalità pregiudizievoli gravanti, Atto di Pignoramento e Relazione Notarile.
- ✓ All. 9. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_Concessione Edilizia N° 35 del 13.08.88, rinnovo Prot. N° 1542 del 18.12.92 e recinzione terreno.
- ✓ All. 10. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_Concessione Edilizia in variante N° 47 del 29.04.95.
- ✓ All. 11. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_Rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi
- ✓ All. 12. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_Perizia per incarico stima beni immobili versione per la privacy.
- ✓ All. 13. Proc. EI RGEI 215.24 LOTTI UNO e DUE_Ricevute invio Perizia dell'Esperto Stimatore alle parti



LOTTO DUE**ASPETTI GENERALI DEI N° 5 CESPITI RICOMPRESI NEL PRESENTE LOTTO DUE**

Il Comune di Moricone (Rm) si trova nella Valle del Tevere, a circa 42,00 km da Roma in direzione Nord/Est, a 296,00 metri di altezza s.l.m. ed ha un'estensione territoriale di circa 20,00 km² che si articola lungo le propaggini occidentali dei Monti Lucretili, nelle immediate vicinanze del Monte Gennaro (1272 m) e del Monte Pellecchia (1368 m), nel cuore del Parco regionale naturale. Per posizione ed estensione, lo stesso, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale.

Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, sono situati in prossimità del Centro Storico della cittadina, in una zona di completamento urbanistico caratterizzata da un'edificazione composta prevalentemente da palazzine che si articolano verticalmente, lungo un modesto numero di piani. Il tutto è raggiungibile dalla strada denominata VIA DELLA RIFOLTA che presenta caratteristiche prettamente "pedonali"; percorribile, data la larghezza ridotta, per gran parte a piedi, che diparte dal varco presente tra i due fabbricati identificati dai civici N° 63 e N° 65, posti sulla strada provinciale (SP636), alla quale è direttamente collegata in maniera perpendicolare. È inoltre presente un accesso di natura carrabile, posto nella parte posteriore rispetto alla strada suddetta, raggiungibile da VIA DELLA CROCETTA (*prolungamento di Via della Rifolta*), dove si trova un cancello carrabile che immette all'interno di un'altra particella, non oggetto della presente procedura, oltre la quale si trovano, prima l'area destinata a Bene Comune non Censibile e poi i fabbricati gravati da pignoramento immobiliare. Detta circostanza evidenzia la necessità di dover transitare all'interno di un bene intestato ad un soggetto terzo per poter raggiungere il fabbricato e l'area di sosta adiacente, ponendo così il tutto in una condizione di interclusione rispetto all'accesso carrabile presente su altro terreno. Per come attualmente censiti, i beni oggetto del presente LOTTO DUE, riguardano l'intera consistenza che costituisce il fabbricato, censito dalla particella 462; dove il volume complessivo si articola lungo quattro piani, tra loro sovrapposti e comunicanti; il tutto sormontato da una copertura in parte a falde inclinate ed una in parte destinata a lastrico solare. Per caratteristiche tipologiche la struttura è assimilabile ad una "palazzina" provvista di un corpo scala interno che collega tra loro i vari livelli, disposti ognuno per piano, oltre la copertura a falde inclinate, il lastrico solare e le aree pertinenziali. Le N° 5 unità immobiliari presenti risultano così censite: N° 1 Autorimessa posta al piano seminterrato (Categoria C/6), N° 2 Abitazioni non ultimate e poste rispettivamente ai piani terra e primo (Categoria F/3), N° 1 Magazzino non ultimato e posto al piano secondo (Categoria F/3), N° 1 Lastrico Solare posto nel livello copertura (Categoria F/3), oltre il N° 1 Bene Comune non Censibile che individua il corpo scala e le aree esterne (tutte porzioni residuali della medesima particella). La costruzione della struttura è stata iniziata negli anni 80° all'interno un'area di superficie complessiva pari a circa 480,00 mq; per la stessa è stata rilasciata una concessione edilizia poi rinnovata più volte nel periodo che va dal 1985 al 1995; in sede di accesso è apparsa non completata in tutte le sue parti. Il corpo di fabbrica non è stato mai realmente ultimato per mancati lavori di completamento, di rifinitura, di adeguamento e visto il tempo trascorso, a questo punto, anche di ristrutturazione. Per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'ultimazione delle varie unità sarà indispensabile presentare, presso l'ufficio Tecnico del Comune di Moricone (Rm), una nuova richiesta di Concessione Edilizia limitatamente alle opere ancora da realizzare, fermo restando che quanto, fino ora, costruito è da ritenersi "incompiuto" rispetto a quanto autorizzato. Non è presente alcuna attestazione/dichiarazione che stabilisca la data esatta delle ultime opere eseguite necessaria a "cristallizzare" quanto realizzato nei termini e nei modi previsti dall'ultima concessione. Non sono stati reperiti, il certificato di fine lavori, il Certificato di Agibilità, il Certificato di Collaudo Statico e l'Attestato di Prestazione Energetica. Catastalmente sono presenti l'elaborato planimetrico delle 5 unità immobiliari e la planimetria catastale del solo BENE N° 2 (L'AUTORIMESSA).

DATI COMUNE DI MORICONE (RM)

Indirizzo: - Sezione - Foglio 30, Particella 462; Individuato in zona OMI: B1/Centrale/CENTRO ABITATO (VIA INDIPENDENZA), Valori OMI 2024/2; Città: MORICONE, Provincia: Roma, Regione: Lazio, C.a.p. 00010, Nazione:

Italia, Codice catastale: F730, Codice Istat: 058067, Ripartizione geografica: Istat Centro, Grado urbanizzazione: "Zone rurali" o "Zone scarsamente popolate"; Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale denominazione: Roma, Tipologia: Città metropolitana; Zona altimetrica denominazione: Collina interna, Altitudine centro: 296 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1903; periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 2683 (2011), Popolazione residente: 2468 (2019) Coordinate: Latitudine 42.11634685 Longitudine 12.77068435.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE PRESENTI NEL FABBRICATO RIGUARDANO:

- L'impianto elettrico e l'impianto idrico risultano realizzati parzialmente, sottotraccia e solo in alcuni immobili.
- Non sono stati reperiti i relativi certificati.
- Non è stato possibile comprendere dove confluiscono le acque bianche/nere e se è prevista una interconnessione impiantistica tra le unità presenti nei vari livelli della struttura.
- Non è stato individuato, se presente, l'allaccio alla pubblica fogna.
- Non sono presenti ulteriori impianti ed alcuni livelli risultano totalmente privi di componenti impiantistiche.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del LOTTO DUE così costituito:

- **Bene N° 2** - AUTORIMESSA distinta dal Subalterno 6, (Cat. C/6, Cl 3, Cons. 124,00 m², Sup. Cat. 142,00 m², Rendita 121,68 €) Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piano S1.

Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentita e adibita ad autorimessa (*locale consono al ricovero delle autovetture*), la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva in un unico ambiente provvisto di un piccolo bagno e scandito dalla presenza di vari pilastri posti sia lungo le pareti perimetrali sia nella porzione centrale del vano principale, a determinare un ambiente di forma pressoché rettangolare. L'accesso può avvenire o mediante i due vani prospettici provvisti di serrande basculanti (*accessi carrabili*) poste a ridosso dell'area esterna (B.C.N.C.) o dalla scala che si collega a Via della Rifolta. Lo spazio interno risulta non ultimato, incompleto e non rifinito; il solaio di calpestio è composto da un battuto di cemento, le pareti perimetrali sono prive di intonaco e tinteggiatura ed i vani murari laterali risultano privi di infissi; alcune partizioni murarie sono da completare.

L'immobile in oggetto, come l'intero manufatto, necessita di numerosi lavori di completamento e di rifinitura. Gli impianti presenti riguardano quello elettrico e quello idrico, anche se appaiono solo parzialmente ultimati. Non è stato individuato l'allaccio alla pubblica fogna.

Il titolo amministrativo edilizio del 1995, che ha autorizzato la realizzazione del fabbricato in cui insiste il cespite, non si è "consolidato" per la mancata ultimazione dei lavori nei tempi previsti ed a tutt'oggi, le opere preventivate, risultano eseguite solo in parte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 462, Sub. 6, Categoria C6, Graffato No

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 3** - UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE, distinta dal Subalterno 2, (Cat. F/3, priva di Rendita) Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piano TERRA.

Individuata dalla categoria catastalmente "F" risulta non ultimata, scarsamente rifinita e complessivamente non funzionale al proprio scopo; la sua costruzione è stata autorizzata, in ultimo, dalla Concessione Edilizia del 1995 che ne prevedeva una destinazione di tipo residenziale.

Il cespite, insieme al vano scala, occupa l'intera consistenza del Piano Terra del corpo di fabbrica di maggior consistenza e presenta una conformazione planimetrica di forma regolare con affacci prospettici posti su tutti i lati che ne delimitano e costituiscono il volume.

L'unità è provvista di ingresso indipendente posto nel vano scala che si trova allo stato "grezzo".

Internamente è suddivisa da tramezzature, elementi divisorii, che ne caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e raggiungibili mediante il lungo disimpegno che consente di accedere: al vano adibito a bagno, alla cucina collegata al balcone/terrazzo, alle N° 3

camere di varie dimensioni, allo studio, all'ulteriore bagno ed al soggiorno direttamente comunicante con l'altro balcone. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (*disimpegno*) nella parte centrale del cespite in stretta comunicazione con tutti i vani serviti (*le camere, soggiorno, ecc*). Gli ambienti risultano non ultimati, non completamente rifiniti, non utilizzabili e parzialmente funzionali al loro scopo; il bene in oggetto necessita di numerose opere di completamento e di ristrutturazione. Rispetto ai cespiti presenti nel fabbricato e ricompresi nel medesimo LOTTO DUE, quello posto al piano terra, si presenta come quello con meno interventi da eseguire per essere considerato ultimato.

In sede di accesso è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico (*parzialmente predisposto, da completare e da allacciare*) e dell'impianto idrico (*parzialmente predisposto, da completare e da allacciare*). Non è stato individuato né l'allaccio alla pubblica fogna né l'impianto del gas.

Il titolo amministrativo edilizio del 1995, che ha autorizzato la realizzazione del fabbricato in cui insiste il cespite, non si è "consolidato" per la mancata ultimazione dei lavori nei tempi previsti ed a tutt'oggi, le opere preventivate, risultano eseguite solo in parte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 462, Sub. 2, Categoria F3, Graffato No

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 4** - UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE, distinta dal Subalterno 3, (Cat. F/3, priva di Rendita) Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piano PRIMO.

Individuata dalla categoria catastalmente "F" risulta non ultimata, non rifinita e complessivamente si trova allo stato "grezzo"; la sua costruzione è stata autorizzata, in ultimo, dalla Concessione Edilizia del 1995 che ne prevedeva una destinazione di tipo residenziale. Il cespite, insieme al vano scala, occupa l'intera consistenza del Piano Primo del corpo di fabbrica di maggior consistenza e presenta una conformazione planimetrica di forma regolare con affacci prospettici posti su tutti i lati che ne delimitano il volume; i vani murari realizzati sono sprovvisti di infissi e serramenti.

L'unità è dotata di ingresso indipendente posto nel vano scala che si trova anch'esso allo stato "grezzo".

Il balcone non è stato ultimato e risulta sprovvisto di ringhiera/parapetto perimetrale.

La superficie interna è totalmente priva di tramezzature che ne avrebbero dovuto definire gli ambienti.

Il cespite è privo di pavimentazione, di intonaco, di componenti impiantistiche e di tutte le rifiniture necessarie a renderlo funzionale al proprio scopo. Il titolo amministrativo edilizio del 1995, che ha autorizzato la realizzazione del fabbricato in cui insiste il cespite, non si è "consolidato" per la mancata ultimazione dei lavori nei tempi previsti ed a tutt'oggi, le opere preventivate, risultano eseguite solo in parte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 462, Sub. 3, Categoria F3, Graffato No

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 5** - UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE, distinta dal Subalterno 4, (Cat. F/3, priva di Rendita) Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piano SECONDO.

Individuata dalla categoria catastalmente "F" risulta in gran parte non ultimata, non rifinita e complessivamente si trova allo stato "grezzo"; la sua costruzione è stata autorizzata, in ultimo, dalla Concessione Edilizia del 1995 che ne prevedeva una destinazione di tipo accessoria da adibire a magazzino e locale di deposito. Il cespite, insieme al vano scala, occupa l'intera consistenza del Piano Secondo del corpo di fabbrica di maggior consistenza e presenta una conformazione planimetrica di forma regolare con affacci prospettici posti su tutti i lati che ne delimitano il volume; i vani murari realizzati sono sprovvisti di infissi e serramenti.

L'unità è dotata sia di ingresso indipendente posto nel vano scala che si trova allo stato "grezzo" sia di comunicazione diretta con l'unità immobiliare posta allo stesso livello, censita dalla particella 420 e non oggetto della presente relazione (*detta comunicazione dovrà essere interrotta mediante la realizzazione di una parete*). La superficie interna è totalmente priva di tramezzature che ne avrebbero dovuto definire gli ambienti. Il balcone non è stato ultimato e risulta assente la ringhiera/parapetto perimetrale. Il cespite è privo di pavimentazione, di intonaco, di componenti impiantistiche e di tutte le rifiniture necessarie a renderlo funzionale al proprio scopo. Il titolo amministrativo edilizio del 1995,

che ha autorizzato la realizzazione del fabbricato in cui insiste il cespite, non si è "consolidato" per la mancata ultimazione dei lavori nei tempi previsti ed a tutt'oggi, le opere preventivate, risultano eseguite solo in parte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 462, Sub. 4, Categoria F3, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 6** - LASTRICO SOLARE, distinto dal Subalterno 5, (Cat. F/5, Consistenza di 22 m², privo di Rendita) Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piano TERZO (COPERTURA). Individuata dalla categoria catastalmente "F" risulta inaccessibile e non raggiungibile dal vano scala che collega tra loro i livelli che vanno dal Piano Terra al Piano Secondo.

Il cespite in oggetto riguarda la porzione pianeggiante che caratterizza parte della copertura costituita anche da una falda inclinata. La sua costruzione è stata autorizzata, in ultimo, dalla Concessione Edilizia del 1995 che ne prevedeva una destinazione a Lastrico Solare.

In sede di accesso non è stato possibile raggiungere la superficie che costituisce il bene, pari a 22 m².

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 462, Sub. 5, Categoria F5, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: 201.800,00 €



LOTTO DUE - PREZZO BASE D'ASTA: 201.800,00 €

Bene N° 2 - AUTORIMESSA			
Ubicazione:	Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC e VIA DELLA CROCETTA SNC accesso carrabile, piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	AUTORIMESSA Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 462, Sub. 6, Categoria C6, Graffato No	Superficie	134,60 mq
Stato conservativo:	IL CESPITE ADIBITO AD AUTORIMESSA (BENE N° 2), È APPARSO: - Non ultimato, non rifinito ed in parte funzionale al proprio scopo. - Nella sua interezza volumetrica, versa in discrete condizioni di manutenzione e d'uso, non sono presenti gli infissi sui prospetti laterali ed è assente la porta d'ingresso. - Sono presenti due serrande sul prospetto principale. - Si evidenzia l'esistenza di un piccolo bagno non perfettamente funzionante e parzialmente ultimato. - Necessita di lavori di completamento e di rifinitura. - Risulta parzialmente variato nella sua distribuzione degli spazi interni.		
Descrizione:	Bene N° 2 - AUTORIMESSA distinta dal Subalterno 6, (Cat. C/6, Cl 3, Cons. 124,00 m ² , Sup. Cat. 142,00 m ² , Rendita 121,68 €) Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piano S1. Individuata interamente dalla categoria catastalmente C/6, appare assentita e adibita ad autorimessa (locale consono al ricovero delle autovetture), la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva in un unico ambiente provvisto di un piccolo bagno e scandito dalla presenza di vari pilastri posti sia lungo le pareti perimetrali sia nella porzione centrale del vano principale, a determinare un ambiente di forma pressoché rettangolare. L'accesso può avvenire o mediante i due vani prospettici provvisti di serrande basculanti (accessi carrabili) poste a ridosso dell'area esterna (B.C.N.C.) o dalla scala che si collega a Via della Rifolta. Lo spazio interno risulta non ultimato, incompleto e non rifinito; il solaio di calpestio è composto da un battuto di cemento, le pareti perimetrali sono prive di intonaco e tinteggiatura ed i vani murari laterali risultano privi di infissi; alcune partizioni murarie sono da completare. L'immobile in oggetto, come l'intero manufatto, necessita di numerosi lavori di completamento e di rifinitura. Gli impianti presenti riguardano quello elettrico e quello idrico, anche se appaiono solo parzialmente ultimati. Non è stato individuato l'allaccio alla pubblica fogna. Il titolo amministrativo edilizio del 1995, che ha autorizzato la realizzazione del fabbricato in cui insiste il cespite, non si è "consolidato" per la mancata ultimazione dei lavori nei tempi previsti ed a tutt'oggi, le opere preventivate, risultano eseguite solo in parte.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE			
Ubicazione:	Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 462, Sub. 2, Categoria F3, Graffato No	Superficie	136,75 mq
Stato conservativo:	IL CESPITE IN CORSO DI COSTRUZIONE (BENE N° 3), È APPARSO: - Non ultimato, non rifinito e non funzionale al proprio scopo. - Nella sua interezza volumetrica, versa in discrete condizioni di manutenzione e d'uso, sono presenti gli infissi. - Necessita di lavori di completamento, di rifinitura e di ristrutturazione. - Risulta parzialmente variato nella sua distribuzione degli spazi interni.		
Descrizione:	Bene N° 3 - UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE , distinta dal Subalterno 2, (Cat. F/3, priva di Rendita) Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piano TERRA. Individuata dalla categoria catastalmente "F" risulta non ultimata, scarsamente rifinita e complessivamente non		

	<p>funzionale al proprio scopo; la sua costruzione è stata autorizzata, in ultimo, dalla Concessione Edilizia del 1995 che ne prevedeva una destinazione di tipo residenziale.</p> <p>Il cespite, insieme al vano scala, occupa l'intera consistenza del Piano Terra del corpo di fabbrica di maggior consistenza e presenta una conformazione planimetrica di forma regolare con affacci prospettici posti su tutti i lati che ne delimitano ne costituiscono il volume.</p> <p>L'unità è provvista di ingresso indipendente posto nel vano scala che si trova allo stato "grezzo".</p> <p>Internamente è suddivisa da tramezzature, elementi divisorii, che ne caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e raggiungibili mediante il lungo disimpegno che consente di accedere: al vano adibito a bagno, alla cucina collegata al balcone/terrazzo, alle N° 3 camere di varie dimensioni, allo studio, all'ulteriore bagno ed al soggiorno direttamente comunicante con l'altro balcone. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno) nella parte centrale del cespite in stretta comunicazione con tutti i vani serviti (le camere, soggiorno, ecc). Gli ambienti risultano non ultimati, non completamente rifiniti, non utilizzabili e parzialmente funzionali al loro scopo; il bene in oggetto necessita di numerose opere di completamento e di ristrutturazione. Rispetto ai cespiti presenti nel fabbricato e ricompresi nel medesimo LOTTO DUE, quello posto al piano terra, si presenta come quello con meno interventi da eseguire per essere considerato ultimato.</p> <p>In sede di accesso è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico (parzialmente predisposto, da completare e da allacciare) e dell'impianto idrico (parzialmente predisposto, da completare e da allacciare). Non è stato individuato né l'allaccio alla pubblica fogna né l'impianto del gas.</p> <p>Il titolo amministrativo edilizio del 1995, che ha autorizzato la realizzazione del fabbricato in cui insiste il cespite, non si è "consolidato" per la mancata ultimazione dei lavori nei tempi previsti ed a tutt'oggi, le opere preventivate, risultano eseguite solo in parte.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE			
Ubicazione:	Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 462, Sub. 3, Categoria F3, Graffato No	Superficie	142,75 mq
Stato conservativo:	<p>IL CESPITE IN CORSO DI COSTRUZIONE (BENE N° 4), È APPARSO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Non ultimato, non rifinito e non funzionale al proprio scopo. - Nella sua interezza volumetrica, versa in discrete condizioni di manutenzione e d'uso, non sono presenti gli infissi. - Necessita di lavori di completamento, di rifinitura e di ristrutturazione. - Risulta privo di tramezzature interne e si presenta allo stato "grezzo". 		
Descrizione:	<p>Bene N° 4 - UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE, distinta dal Subalterno 3, (Cat. F/3, priva di Rendita) Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piano PRIMO.</p> <p>Individuata dalla categoria catastalmente "F" risulta non ultimata, non rifinita e complessivamente si trova allo stato "grezzo"; la sua costruzione è stata autorizzata, in ultimo, dalla Concessione Edilizia del 1995 che ne prevedeva una destinazione di tipo residenziale. Il cespite, insieme al vano scala, occupa l'intera consistenza del Piano Primo del corpo di fabbrica di maggior consistenza e presenta una conformazione planimetrica di forma regolare con affacci prospettici posti su tutti i lati che ne delimitano il volume; i vani murari realizzati sono sprovvisti di infissi e serramenti.</p> <p>L'unità è dotata di ingresso indipendente posto nel vano scala che si trova anch'esso allo stato "grezzo".</p> <p>Il balcone non è stato ultimato e risulta sprovvisto di ringhiera/parapetto perimetrale.</p> <p>La superficie interna è totalmente priva di tramezzature che ne avrebbero dovuto definire gli ambienti.</p> <p>Il cespite è privo di pavimentazione, di intonaco, di componenti impiantistiche e di tutte le rifiniture necessarie a renderlo funzionale al proprio scopo. Il titolo amministrativo edilizio del 1995, che ha autorizzato la realizzazione del fabbricato in cui insiste il cespite, non si è "consolidato" per la mancata ultimazione dei lavori nei tempi previsti ed a tutt'oggi, le opere preventivate, risultano eseguite solo in parte.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Ubicazione:	Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 462, Sub. 4, Categoria F3, Graffato No	Superficie	144,01 mq
Stato conservativo:	IL CESPITE IN CORSO DI COSTRUZIONE (BENE N° 5), È APPARSO: - Non ultimato, non rifinito e parzialmente funzionale al proprio scopo. - Nella sua interezza volumetrica, versa in discrete condizioni di manutenzione e d'uso, non sono presenti gli infissi. - Necessità di lavori di completamento, di rifinitura e di ristrutturazione. - Risulta privo di tramezzature interne e si presenta allo stato "grezzo".		
Descrizione:	Bene N° 5 - UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE , distinta dal Subalterno 4, (Cat. F/3, priva di Rendita) Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piano SECONDO. Individuata dalla categoria catastalmente "F" risulta in gran parte non ultimata, non rifinita e complessivamente si trova allo stato "grezzo"; la sua costruzione è stata autorizzata, in ultimo, dalla Concessione Edilizia del 1995 che ne prevedeva una destinazione di tipo accessoria da adibire a magazzino e locale di deposito. Il cespite, insieme al vano scala, occupa l'intera consistenza del Piano Secondo del corpo di fabbrica di maggior consistenza e presenta una conformazione planimetrica di forma regolare con affacci prospettici posti su tutti i lati che ne delimitano il volume; i vani murari realizzati sono sprovvisti di infissi e serramenti. L'unità è dotata sia di ingresso indipendente posto nel vano scala che si trova allo stato "grezzo" sia di comunicazione diretta con l'unità immobiliare posta allo stesso livello, censita dalla particella 420 e non oggetto della presente relazione (detta comunicazione dovrà essere interrotta mediante la realizzazione di una parete). La superficie interna è totalmente priva di tramezzature che ne avrebbero dovuto definire gli ambienti. Il balcone non è stato ultimato e risulta assente la ringhiera/parapetto perimetrale. Il cespite è privo di pavimentazione, di intonaco, di componenti impiantistiche e di tutte le rifiniture necessarie a renderlo funzionale al proprio scopo. Il titolo amministrativo edilizio del 1995, che ha autorizzato la realizzazione del fabbricato in cui insiste il cespite, non si è "consolidato" per la mancata ultimazione dei lavori nei tempi previsti ed a tutt'oggi, le opere preventivate, risultano eseguite solo in parte.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 6 - LASTRICO SOLARE			
Ubicazione:	Moricone (RM) - VIA DELLA RIFOLTA SNC, piano terzo, copertura		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	LASTRICO SOLARE Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 462, Sub. 5, Categoria F5, Graffato No	Superficie	5,50 mq ragguagliata 22,00 mq superficie commerciale
Stato conservativo:	IL CESPITE DESTINATO A LASTRICO SOLARE (BENE N° 6), È APPARSO: - Irraggiungibile dal vano scala. - Parte integrante della copertura del fabbricato.		
Descrizione:	Bene N° 6 - LASTRICO SOLARE , distinto dal Subalterno 5, (Cat. F/5, Consistenza di 22 m ² , privo di Rendita) Comune di MORICONE (Rm), VIA DELLA RIFOLTA n. SNC, Piano TERZO (COPERTURA). Individuata dalla categoria catastalmente "F" risulta inaccessibile e non raggiungibile dal vano scala che collega tra loro i livelli che vanno dal Piano Terra al Piano Secondo. Il cespite in oggetto riguarda la porzione pianeggiante che caratterizza parte della copertura costituita anche da una falda inclinata. La sua costruzione è stata autorizzata, in ultimo, dalla Concessione Edilizia del 1995 che ne prevedeva una destinazione a Lastrico Solare. In sede di accesso non è stato possibile raggiungere la superficie che costituisce il bene, pari a 22 m ² .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO S. 1°

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO T

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 1°

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 2°

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MORICONE (RM) - PIANO 3°

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA - Derivante da 0161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 18/12/2009 ai numeri Reg. gen. 80683 - Reg. part. 25148 per la quota: 1/1
Importo: € **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € **** Omissis ****
Percentuale interessi: 3,194 %
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: **** Omissis **** - N° repertorio: **** Omissis **** - N° raccolta: **** Omissis ****
Note: ANNOTAZIONE presentata il **** Omissis **** Servizio di P.I. di ROMA 2 Registro particolare n. 2204 Registro generale n. 10617 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA
- **IPOTECA GIUDIZIALE - Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO**
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 11/11/2011 ai numeri Reg. gen. 58978 - Reg. part. 11265 per la quota: 1/1
Importo: € **** Omissis ****
A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € **** Omissis **** - Spese: € **** Omissis **** - Interessi: € **** Omissis ****
Rogante: TRIBUNALE TIVOLI - Data: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 19/06/2024 ai numeri Reg. gen. 33744 - Reg. part. 24920 per la quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare *L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO **** Omissis **** OLTRE AD INTERESSI E SPESE.*